

Ordenanza de promoción de edificaciones sostenibles en zonas residenciales en el distrito de San Borja

ORDENANZA N° 610-MSB

(*) De conformidad con el [Artículo Primero del Acuerdo de Concejo N° 006-2019-MSB-C](#), publicado el 21 enero 2019, se **suspende** la aplicación de la presente Ordenanza, por el plazo de 60 días hábiles.

San Borja, 25 de octubre de 2018

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL DISTRITO DE SAN BORJA

ATENDIENDO; en la XXI-2018 Sesión Ordinaria de fecha 25 de octubre del 2018, el Dictamen N° 040-2018-MSB-CAL de la Comisión de Asuntos Legales, el Dictamen N° 016-2018-MSB-CDU de la Comisión de Desarrollo Urbano, el Dictamen N° 015-2018-MSB-CSCMA de la Comisión de Servicios la Ciudad y Medio Ambiente, el Informe N° 106-2018-MSB-GDU de la Gerencia de Desarrollo Urbano, el Informe N° 263-2018-MSB-GM-GAJ de la Gerencia de Asesoría Jurídica y el Proveído N° 1205-2018-MSB-GM de la Gerencia Municipal; sobre la Ordenanza de Promoción de Edificaciones Sostenibles en Zonas Residenciales en el Distrito de San Borja; y,

CONSIDERANDO:

Que, el inciso 22) del Artículo 2 de la Constitución Política del Perú reconoce a la persona como fin supremo de la sociedad y del Estado y como derecho Fundamental, a gozar de un ambiente equilibrado y adecuado para el desarrollo de su vida, para lo cual determina la Política Nacional Ambiental y promueve el uso sostenible de sus recursos naturales, como se dispone en el Artículo 66;

Que, la Ley N° 28611, Ley General del Ambiente, constituye la norma ordenadora del marco normativo legal para la gestión ambiental en el Perú; establece los principios y normas básicas para asegurar el efectivo ejercicio del derecho a un ambiente saludable, equilibrado y adecuado para el pleno desarrollo de la vida, así como el cumplimiento del deber de contribuir a una efectiva gestión ambiental y de protección del ambiente;

Que, el Artículo 8 de la norma precitada establece, que la Política Nacional del Ambiente es parte del proceso estratégico del país, y constituye el conjunto de lineamientos, objetivos, estrategias, metas, programas e instrumentos de carácter público, que tiene como propósito definir y orientar el accionar de las entidades del Gobierno Nacional, Regional y Local, y del sector privado y de la sociedad civil, en materia ambiental;

Que, mediante Decreto Legislativo N° 1013, se crea el Ministerio del Ambiente como organismo del Poder Ejecutivo, cuya función general es diseñar, establecer, ejecutar y supervisar la política nacional y sectorial ambiental, asumiendo la rectoría con respecto a ella;

Que, en este contexto normativo a través del Decreto Supremo N° 012-2009-MINAM se aprueba la Política Nacional del Ambiente, encargándose al Ministerio del Ambiente, la formulación, coordinación, ejecución y supervisión, estableciéndose como rol fundamental del Estado, la promoción del desarrollo sostenible. Se sustenta entre otros Principios, en el de Transectorialidad que implica, que la actuación de las autoridades públicas con competencias ambientales debe ser coordinada y articulada a nivel nacional, sectorial, regional y local, con el objetivo de asegurar el desarrollo de acciones integradas, armónicas y sinérgicas, para optimizar sus resultados;

Que, el Artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, establece que los gobiernos locales representan al vecindario, promueven la adecuada prestación de los servicios públicos locales y el desarrollo integral, sostenible y armónico de su circunscripción; en concordancia a lo expuesto, son competentes para fiscalizar y controlar elementos contaminantes de la atmósfera y el ambiente, así como también para promover la cultura de educación para preservar el medio ambiente;

Que, por Ordenanza N° 1628-MML, la Municipalidad Metropolitana de Lima aprueba la Política Ambiental Metropolitana, como lineamiento de gestión ambiental regional y municipal, de conformidad con el Sistema Metropolitano de Gestión Ambiental y las normas nacionales de la materia, adecuados a las especificidades de la provincia de Lima. Se establece, que la gestión ambiental y el ordenamiento ambiental del territorio constituyen herramientas fundamentales para la planificación y protección del ambiente de la provincia de Lima, tendiente a promover la calidad de la experiencia de vida en la ciudad con la finalidad de prevenir el deterioro de los ecosistemas causado por las actividades humanas; proteger la diversidad biológica, frenar y revertir procesos de contaminación o de degradación ambiental;

Que, el numeral 3.5 del Artículo III del Título Preliminar de la norma Metropolitana establece, que la formulación de una política pública de carácter provincial en materia ambiental, “es una intervención deliberada, explícita, sistemática y sostenida que se pone en marcha desde el gobierno metropolitano de la ciudad de Lima, e involucra a todos sus gobiernos distritales y obliga a todos los individuos y a toda la sociedad cuyo desarrollo debe ser coordinado con las entidades del sector público nacional, regional y local, según corresponda”. Propicia la coordinación de acciones para la protección y mejoramiento ambiental de la provincia de Lima y promueve la incorporación de criterios ambientales de forma transversal a las políticas y programas del gobierno municipal;

Que, en los numerales 5.2 y 5.6 del Artículo III del Título Preliminar se determina como Fundamentos de la Política Ambiental Metropolitana, el Crecimiento Urbano, Uso del Suelo y Ordenamiento del Territorio así como las Áreas Verdes. Respecto al primero se expresa, que el acelerado y desorganizado crecimiento urbano, así como la ausencia de una política nacional de ordenamiento territorial, que regule la ocupación del territorio y el uso sostenible de los recursos naturales, manifiestan severos problemas ambientales por el déficit en infraestructura y servicios, además de la presión sobre los recursos naturales y el ambiente; y con relación al Fundamento Áreas Verdes, se señala que Lima tiene una gran deficiencia de ellas, por lo cual los impactos del crecimiento urbano sobre los ecosistemas incluyen la reducción de su área o extensión, la destrucción y degradación del sistema de irrigación asociado a los valles, la contaminación, la pérdida de especies y la degradación de la cobertura vegetal.”;

Que, la Política Ambiental Metropolitana se sustenta en cinco Ejes; 1) Conservación y aprovechamiento sostenible de los recursos naturales y la diversidad biológica, 2) Mitigación y adaptación al cambio climático, 3) Gestión integral de la calidad ambiental; 4) Gobernanza ambiental y 5) Compromisos y oportunidades ambientales internacionales. Asimismo, se prevé en el numeral 8.2.2 como Lineamiento de Política en materia de Mitigación y Ecoeficiencia, desarrollar nuevos marcos normativos que conlleven el desarrollo de incentivos económicos y tributarios en el uso eficiente de los recursos; igualmente, como Lineamiento en materia de Áreas Verdes; promover incentivos para la habilitación de espacios verdes privados como techos verdes, muros verdes, entre otros;

Que, mediante Ordenanza N° 1063-MML, modificada por Ordenanza N° 1444-MML, la Municipalidad Metropolitana de Lima aprueba el Reajuste de la Zonificación de los Usos del Suelo del distrito de San Borja, conformante del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana y el Plano de Alturas de Edificación del Distrito de San Borja, a través de las cuales se regulan la Zonificación y las Alturas máximas de edificación permitidas en el Distrito de San Borja, aprobándose, en el Anexo N° 02 de dicha ordenanza, los Cuadros Resumen de Zonificación, que establecen, entre otros, los rangos de alturas máximas permitidas en las zonas residenciales del distrito de San Borja, de acuerdo al tamaño y frente de lotes de los terrenos.

Que, por Ordenanza N° 496-MSB se crea el Programa de Promoción de la Edificación Verde en el Distrito de San Borja, destinado a incentivar la construcción verde, con el objetivo de estimular el proceso de construcción que conserve los recursos naturales a través del uso de materiales que no son dañinos a la salud, reduciendo el consumo de energía y agua, respetando los estándares de Calidad ambiental, debidamente Certificado por entidades autorizadas para tal fin, en las zonas de Comercio Vecinal, Zonal y Zonas de Reglamentación Especial;

Que, por Decreto Supremo N° 015-2015-VIVIENDA, se aprueba el Código Técnico de Construcción Sostenible, que tiene por objeto normar los criterios técnicos para el diseño y construcción de edificaciones y ciudades, a fin que sean calificadas como edificación sostenible o ciudad sostenible; no obstante, a la fecha, su aplicación es opcional.

Que, el D.S. N° 022-2016-VIVIENDA, publicado el 24 de diciembre de 2016, que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, señala en su Título VII Instrumentos de Financiamiento Urbano, Capítulo II Bonificación y Zonificación inclusiva, Artículo 133.- Bonificación de Altura por Construcción Sostenible, que “Las edificaciones que se construyan bajo los parámetros de eficiencia energética e hídrica, que incrementen el área libre con vegetación (muros y techos con vegetación) y que se ubiquen en áreas urbanas identificadas en la zonificación de los usos del suelo, reciben una Bonificación de Altura como incentivo a la construcción sostenible, siempre y cuando cumplan con los requisitos técnicos y legales correspondientes y de acuerdo a una certificación de estándares internacionales de edificación sostenible.” Disponiendo además, en su Primera Disposición Complementaria Transitoria, que los gobiernos locales tienen que adecuar sus disposiciones en materia de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano a las contenidas en dicho Reglamento, en un plazo de dos (2) años.

Que, la Municipalidad Distrital de San Borja aprobó como Objetivo Estratégico del Plan de Desarrollo Concertado 2017 - 2021; “Desarrollar y fortalecer una ciudad de bajas emisiones de CO2 y resiliencia”

Que, por Ordenanza N° 573-MSB, se aprobó la Política Ambiental Local del Distrito de San Borja, formulada sobre el diagnóstico de la situación ambiental del distrito de San Borja, analizando de manera multidisciplinaria las diferentes variables ambientales del distrito y el manejo de estas en el marco de la gestión ambiental, teniendo como Visión: “Una ciudad verde, a escala humana, comprometida con un desarrollo de bajas emisiones de carbono”; teniendo entre sus objetivos: “a. Promover la conservación y aprovechamiento sosteniblemente los recursos. b. Asegurar la calidad ambiental adecuada para los sanborjinos, basándose en la prevención y fiscalización de los impactos negativos sobre los componentes agua, aire y suelo. c. Coordinar e implementar acciones para la adaptación y mitigación al cambio climático en el distrito. d. Consolidar la gobernanza ambiental y el sistema de gestión ambiental local, articulando e integrando las acciones transversales en materia ambiental. e. Involucrar a la sociedad civil en la mejora de la calidad ambiental del distrito, para hacer frente a los problemas ambientales locales.”

Que, el Eje de Política 2, Gestión Integral de la Calidad Ambiental, de la norma mencionada en el párrafo precedente, en el numeral 7.2.8 establece como Lineamiento de Política en materia de Construcciones Sostenibles, las siguientes: “i. Promover la construcción de edificios sostenibles para que cumplan con los estándares de sostenibilidad

fijados por el sello ambiental para edificaciones. ii. Promover el desarrollo de manuales que establezca las bases técnicas para el diseño arquitectónico sostenible en el distrito y las buenas prácticas de uso sostenible de edificaciones. iii. Fomentar la capacitación en edificaciones sostenibles a la diversidad actores involucrados. iv. Promocionar entre los actores la importancia de la eficiencia energética, uso del recurso hídrico, manejo de residuos y emisiones en edificios existentes.”, por lo que es necesario implementar dichos lineamientos acordes con la normativa ambiental, local, metropolitana y nacional, mediante los instrumentos normativos y reglamentarios que los viabilicen.

Que, las ordenanzas municipales en la materia de su competencia, son las normas de carácter general de mayor jerarquía en la estructura normativa municipal por medio de las cuales se aprueba, entre otros la regulación, administración y supervisión de los servicios públicos y las materias en que la municipalidad tienen competencia normativa.

Estando a lo expuesto en uso de las facultades conferidas en el Artículo 83 numerales 1.2), 3.2) y Artículo 40 de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, con el voto unánime de sus integrantes, y con la dispensa de presentación de Dictamen, el Concejo Municipal, ha aprobado lo siguiente:

ORDENANZA DE PROMOCIÓN DE EDIFICACIONES SOSTENIBLES EN ZONAS RESIDENCIALES EN EL DISTRITO DE SAN BORJA

Artículo 1.- PROGRAMA DE PROMOCIÓN DE EDIFICACIONES SOSTENIBLES EN ZONAS RESIDENCIALES

EL PROGRAMA DE PROMOCIÓN DE LAS EDIFICACIONES SOSTENIBLES EN ZONAS RESIDENCIALES en el ámbito territorial del Distrito de San Borja, es una norma de fomento de la construcción, que está destinada a incentivar y promover la edificación sostenible, (edificios verdes) desde la fase de diseño y desarrollo del proyecto, su construcción y funcionamiento; logrando minimizar el impacto ambiental, optimizando el uso de los recursos naturales y de los sistemas constructivos; mejorando la calidad de vida de los ciudadanos. Las edificaciones sostenibles, para ser consideradas como tales en los propósitos y objetivos de este programa, deben cumplir las condiciones técnico-legales que se establecen en la presente ordenanza.

Las personas naturales o jurídicas que se acojan a los beneficios que otorga, lo hacen de manera completamente voluntaria, asumiendo el compromiso de cumplir todos los requerimientos técnicos que se establecen en la presente norma, así como los procedimientos que sean necesarios para alcanzar los objetivos del programa, sometiéndose a todas sus condiciones.

La presente ordenanza complementa el Programa de Promoción de la Edificación Verde en el distrito de San Borja, creado por la Ordenanza N° 496-MSB, publicada el 1ro. de marzo de 2013, que estableció bonos de altura para edificaciones en zonas comerciales.

Definición de Edificación Sostenible

Es una estructura que se planifica, diseña, construye y utiliza, bajo la concepción integral de respeto al entorno natural, protección y uso eficiente del agua y la energía, conservación de los materiales y los recursos naturales, al tiempo que mejora el bienestar de sus usuarios, brindándoles una óptima calidad interior, con un impacto ambiental mínimo, maximizando el retorno de inversión durante su ciclo de vida.

Las edificaciones sostenibles deben estar certificadas bajo estándares internacionales de conservación de energía, uso de energías renovables, consumo eficiente de agua, iluminación y ventilación; éste tipo de edificación se conoce internacionalmente además como Edificio Verde o “Green Building”.

A las edificaciones que se proyecten y cumplan con los requerimientos y especificaciones técnicas que se precisan en esta norma se les otorgará una bonificación de altura como incentivo, de acuerdo a su ubicación y características.

Artículo 2.- OBJETIVO Y FINALIDAD

El objetivo de esta norma es promover las Edificaciones Multifamiliares Sostenibles en las Zonas Residenciales del distrito de San Borja, con la finalidad de minimizar el impacto ambiental de la actividad de la construcción en el distrito, disminuir la contaminación del aire, usar eficientemente los recursos naturales, así como los de agua y energía, incrementar las áreas verdes, tener un adecuado manejo de los residuos, así como mejorar y embellecer los espacios libres en los terrenos edificables de propiedad privada del distrito; elevando el nivel de calidad de vida de la población, con estándares de sostenibilidad debidamente certificados, de conformidad con las especificaciones que se establecen en el Anexo 1, que forma parte integral de esta ordenanza.

Artículo 3.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

El programa es aplicable a los proyectos de edificación nuevos para uso multifamiliar, que se ubiquen en Zonas Residenciales dentro de las Áreas Diferenciadas: A, B, C, D y E.

El programa se aplica solamente a los lotes de terreno que cumplan con las características de áreas y frentes mínimos que se especifican en esta ordenanza. Para lograr dicha área o frente mínimo de lote, se pueden acumular lotes de terreno, siempre que se encuentren en la misma zona residencial y tengan frente a la misma vía.

En los casos en que los lotes acumulados, se ubiquen en la misma zona residencial, pero cuyas alturas máximas de edificación sean diferentes, la bonificación de altura se otorgará sobre la altura máxima permitida de cada lote original, de acuerdo al Plano de Alturas aprobado por la Ordenanza N°1063-MML considerando las características de área y frente de cada uno, así como las normas que sean aplicables al respecto.

Artículo 4.- BONIFICACIÓN DE ALTURA

El beneficio de mayor altura se otorga a través de Bonos, de acuerdo a las características de ubicación, tamaño y frente de lote, para edificios destinados a uso multifamiliar, siempre que cumplan con los requerimientos técnicos, parámetros y condiciones obligatorias que se establecen en la presente ordenanza para edificaciones verdes y estén debidamente certificados.

Los bonos de altura que se otorgan son los siguientes:

4.1. BONO 1.-

Aplicable en todas las Zonas Residenciales, (RDB, RDM ó RDA), de las Áreas Diferenciadas A, B, C, D y E; siempre que el lote sea producto del proceso de habilitación urbana original; consistente en UN (1) PISO ADICIONAL, sobre a la altura máxima permitida, de acuerdo a su área y frente de lote, según la Ordenanza N° 1444-MML.

4.2. BONO 2.-

Aplicable en las Zonas Residenciales RDB, RDM o RDA de las Áreas Diferenciadas B, C, D y E consistente en DOS (2) PISOS ADICIONALES, sobre la altura máxima establecida en el Plano de Alturas, de acuerdo a su área y frente de lote, según la Ordenanza N° 1444-MML.

4.3. BONO 2R.-

Aplicable en las Zonas Residenciales, (RDB o RDM), del Área Diferenciada A; consistente en DOS (2) PISOS ADICIONALES, sobre la altura máxima establecida en el Plano de Alturas, de acuerdo a su área y frente de lote, según la Ordenanza N° 1444-MML. En este caso, los dos pisos adicionales deberán tener un RETRANQUEO DE 3.00 m. en todos sus frentes y esta área debe estar destinada a jardines sostenibles.

4.4. BONO 3.-

Aplicable en las Zonas Residenciales RDA de las Áreas Diferenciadas B, C y D, consistente en TRES (3) PISOS ADICIONALES, sobre la altura máxima establecida en el Plano de Alturas, de acuerdo a su área y frente de lote, según la Ordenanza N° 1444-MML.

4.4. BONO 4.-

Aplicable únicamente en el Área Diferenciada C, en los lotes frente a las siguientes avenidas: Del Parque Norte, Del Parque Sur, San Borja Norte cuadra 1, San Borja Sur cuadra 1 y cuadra 2, solo hasta el pasaje Juan Bautista Pigalle y Av. Boulevard de Surco, solo en el tramo entre la Av. San Borja Norte y la Av. San Borja Sur; consistente en CUATRO (4) PISOS ADICIONALES, sobre la altura máxima establecida en el Plano de Alturas, de acuerdo a su área y frente de lote, según la Ordenanza N° 1444-MML.

Artículo 5.- CONDICIONES DE LOS TERRENOS PARA LA APLICACIÓN LOS BONOS DE ALTURA

De acuerdo a su ubicación, zona residencial, área y frente de lote; los terrenos en los que se podrán aplicar los Bonos de Altura indicados en el artículo 4 deben tener obligatoriamente las características que se indican en el Cuadro N° 1, que se muestra a continuación:

ÁREA DIFERENCIADA	BONO	ZONA RESIDENCIAL	ÁREA DE TERRENO (m ²)	FRENTE DE LOTE (m.)	ESPECIFICACIÓN
A	BONO 1	RDB - RDM	Menor a 600	Menor de 15	1 PISO adicional
	BONO 2R	RDB - RDM	600	15	2 PISOS adicionales, con retranqueo de 3.00 m.
B	BONO 1	RDB - RDA	Menor a 450	Menor de 13.5	1 PISO adicional
	BONO 2	RDB - RDA	450	13.5	2 PISOS adicionales
	BONO 3	RDA	600	20	3 PISOS adicionales
	BONO 4 (*)	RDA	600	20	Solo frente a vías determinadas 4 PISOS adicionales (*)
C	BONO 1	RDB - RDM - RDA	Menor a 300	Menor de 12	1 PISO adicional
	BONO 2	RDB - RDM - RDA	300	12	2 PISOS adicionales
	BONO 3	RDA	600	20	3 PISOS adicionales

	BONO 4 (*)	RDA	600	20	Solo frente a vías determinadas 4 PISOS adicionales (*)
	BONO 1	RDB - RDA	Menor a 300	Menor de 12	1 PISO adicional
D	BONO 2	RDB (**)- RDA	300	12	2 PISOS adicionales (**)
	BONO 3	RDA	600	20	3 PISOS adicionales
E	BONO 1	RDB - RDM	Menor a 300	Menor de 12	1 PISO adicional
	BONO 2	RDB - RDM	300	12	2 PISOS adicionales

(*) Solo aplicable en lotes ubicados frente a las vías señaladas en el Artículo 4, numeral 4.4.

(**) No aplicable en la Urbanización 24 de setiembre

Para alcanzar el área de terreno o el frente del lote requerido indicado en el Cuadro N°1, se admite la acumulación de lotes.

En caso de que por la acumulación se tenga un lote con más de un frente, la dimensión de cada frente debe cumplir con el mínimo indicado en el Cuadro N° 1

Siempre que el proyecto cumpla con todos los requerimientos técnicos establecidos en la presente ordenanza, se puede considerar hasta un 5% de flexibilidad en las dimensiones indicadas para el área de terreno y el frente del lote.

Los Bonos de Altura no son de aplicación en los casos que a continuación se precisan:

- Zonas de Reglamentación Especial (ZRE1, ZRE2, ZRE3 y ZRE4).
- Conjuntos Residenciales Torres de San Borja y Torres de Limatambo
- Conjuntos Residenciales
- Urbanización 24 de Setiembre del Área Diferenciada D
- Lotes con frente a la Av. Javier Prado

5.1. CONJUNTOS RESIDENCIALES

Todos los Conjuntos Residenciales nuevos deberán dejar un retiro lateral de 3.00 m. en todos sus linderos el que deberá ser destinado a jardines sostenibles arborizados.

Los proyectos de Conjuntos Residenciales que deseen acogerse al beneficio de dos pisos adicionales para edificios o bloques interiores, establecido en el art. 17, numeral 2, inc. i), de la Ordenanza N° 491-MSB, deberán cumplir con las condiciones y requerimientos de las edificaciones verdes que se establecen en la presente ordenanza, en caso contrario, no podrán acogerse a dicho beneficio, no pudiendo sobrepasar la altura máxima establecida y vigente en todos los edificios o bloques, sean externos o internos.

5.2. INAPLICABILIDAD DE ACUMULACIÓN DE BENEFICIOS DE ALTURA

Para el otorgamiento de los bonos de altura, que se establecen en la presente ordenanza, no es aplicable la acumulación de beneficios de altura de edificación, como aquellos que se obtienen por colindancia a edificios de mayor altura que la establecida o a los derechos adicionales de edificación transferibles, ni a ningún otro beneficio de altura adicional que pueda corresponder, si fuera el caso. Los bonos se aplican, solo a partir de la altura máxima permitida, de acuerdo a las dimensiones del lote, establecidas en la Ordenanza N° 1444-MML y en el Plano de Alturas vigente.

Artículo 6.- AMPLIACIONES EN LOS EDIFICIOS MULTIFAMILIARES EXISTENTES

BONO 1 DE AMPLIACIÓN.-

Sin perjuicio de lo establecido en el Art. 3, los edificios Multifamiliares existentes, terminados y debidamente autorizados por la municipalidad, que se ubiquen en Zonas Residenciales, (RDB, RDM o RDA), podrán acceder a un Bono de Altura de un (1) piso, adicional a la altura máxima permitida, de acuerdo a su área y frente de lote, según la Ordenanza N° 1444-MML; siempre que cumplan con las siguientes condiciones:

- Acreditar la propiedad de la totalidad de los aires de la edificación existente.
- Presentar un Certificado de Seguridad expedido por un Ingeniero Civil que garantice la eficiencia de la estructura para soportar un piso adicional con azotea verde.
- El piso Adicional que se edifique debe construirse bajo el sistema de Edificación Verde y Sostenible y cumplir con las condiciones establecidas en el artículo 7, literal H (Acreditación de Edificación Sostenible).
- La nueva construcción debe contar con una azotea verde, de acuerdo a lo establecido en la presente Ordenanza.
- En todos los casos deberá contar con los espacios de estacionamiento que correspondan para las nuevas áreas a construir; pudiendo aplicar las siguientes posibilidades:
 - Los autos podrán estacionarse uno detrás de otro, siempre y cuando presenten la conformidad de los propietarios de los estacionamientos involucrados.
 - Implementar estacionamientos hidráulicos para estacionar en 2 niveles, siempre y cuando la altura del área de estacionamiento lo permita y cuenten con la autorización de los propietarios de los estacionamientos involucrados.

Artículo 7.- PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN SOSTENIBLE

A) RETIROS

En todos los casos el área del retiro debe estar al mismo nivel que la vereda exterior.

Los retiros mínimos que se deben respetar en los edificios sostenibles son los siguientes:

A.1) EN LAS ÁREAS DIFERENCIADAS A, B, C Y D:

- Retiro Frontal Mínimo frente a Avenidas y Parques: 7.00 m.
- Retiro Frontal Mínimo frente a Calles o Jirones: 5.00 m.
- Retiro Posterior Mínimo en las Áreas Diferenciadas A y 4.00 m.

B:

i) Sin perjuicio de lo anterior, se exigirá el retiro de 7.00 m. en los lotes ubicados en el Jr. Paseo del Bosque, en el tramo ubicado en el Área Diferenciada B y a los lotes ubicados en las Alamedas de la Urb. Chacarilla del Estanque

ii) No se exigirá Retiro Posterior en los siguientes casos:

- Cuando el lote a edificar se ubique en esquina de dos vías vehiculares.
- Cuando el lote a edificar no colinde con otra propiedad por la parte posterior.

A.2) EN EL ÁREA DIFERENCIADA E

- En el área Diferenciada E se exige el retiro de 3.00 m. frente a calle o jirón y de 5.00 m. frente a avenida.

A.3) RETIROS EN LOTES CON MÁS DE UN FRENTE HACIA VÍAS VEHICULARES

- En el Área Diferenciada A, cuando el lote se ubique con frentes a dos o más vías vehiculares se aplica el Retiro de 3.00 m. para Calle o Jirón y de 5.00 m. para Avenida.

- En las Áreas Diferenciadas B, C y D, cuando el lote se ubique en esquina de dos vías vehiculares, es obligatorio el Retiro Frontal indicado, sólo en uno de los frentes; en el otro frente se aplica el Retiro de 3.00 m. frente a Calle o Jirón y de 5.00 m. frente a Avenida; salvo que tenga 3 o más frentes, en cuyo caso se aplican los Retiros indicados, por lo menos en 2 de esos frentes o linderos; en los otros frentes se aplica el Retiro de 3.00 m. frente a Calle o Jirón y de 5.00 m. frente a Avenida.

A.4) RETIROS FRENTE A VÍAS CON JARDINES DE AISLAMIENTO

- Cuando el lote se encuentre ubicado frente a una vía cuya sección incluya un módulo de Jardín de Aislamiento mayor a 3.00 m., adyacente a dicho lote, solo se exigirá el Retiro de 3m. para Calle o Jirón y 5m. para Avenida, no siendo exigible un retiro mayor.

A.5) USO DE LAS ÁREAS DE RETIROS

Se podrán destinar únicamente para los siguientes usos:

- Acceso vehicular a la zona interna de estacionamientos (sótano, semisótano o 1er piso).
- Acceso peatonal al edificio.
- Acceso para personas con discapacidad.
- El resto del área del retiro debe ser destinado a Jardines Sostenibles, los que en ningún caso podrán ser menores al 50% del área del retiro.
- Los Jardines Sostenibles en los retiros deben ser arborizados, por lo menos en el 50 % de su área.

B) CERCOS:

En caso de plantearse un cerco frontal o lateral, debe estar retirado por lo menos 1.00 m. de los límites de propiedad, con el fin de integrarse con el espacio público. Esta área debe

destinarse únicamente para jardines arborizados. Además, el cerco debe ser transparente (de vidrio templado o reja) por lo menos en el 50% de su diseño, sin elementos adicionales que impidan el registro visual hacia la fachada interior del edificio.

C) INGRESO PARA ESTACIONAMIENTOS:

Solo se permite un (1) solo punto de acceso (ingreso-salida) para la zona interna de estacionamientos (sótano, semisótano o 1er piso). En el caso de edificios con frente a más de una vía vehicular, el ingreso y salida de los estacionamientos debe ser por la vía de mayor afluencia vehicular, de mayor jerarquía, más amplia, o la más cercana a una vía principal. Solo en el caso de lotes mayores a 2,500 m² se permite un segundo acceso a la zona de estacionamientos.

D) USO DEL SEMISÓTANO:

Los semisótanos deben ser destinados a uso de estacionamientos, en ningún caso se admite el uso de vivienda en el nivel del semisótano.

E) PRIMER PISO COMO ESTACIONAMIENTO:

En el caso que el 1er. piso se destine íntegramente para estacionamientos, no se considera este nivel dentro de la altura total de la edificación.

F) ESTACIONAMIENTO PARA BICICLETAS:

Los espacios para estacionamiento de bicicletas se deben ubicar únicamente en el 1er piso y/o en el 1er. nivel de estacionamiento, en ningún caso se puede ubicar en niveles inferiores.

G) AZOTEAS VERDES:

En el nivel de las azoteas, sean de uso común o de uso exclusivo, se debe instalar un área de jardín sostenible, con plantas nativas, de bajo o nulo consumo de agua, debiendo preferirse arbustos y árboles de hojas verdes. A estos espacios se les denomina "techo verde", y deben ocupar un área equivalente al 50% o más del área libre de la azotea, la que se ejecutará de acuerdo a las características técnicas que se indican en el anexo 2 de la presente norma.

En todos los casos los 3 m. de retiro frontal obligatorio de la azotea deberán formar parte de las áreas destinadas al techo verde.

H) ACREDITACION DE EDIFICACIÓN SOSTENIBLE:

Cada proyecto de Edificio Verde debe contar con los documentos oficiales que acrediten su condición de Edificación Sostenible en las etapas de proyecto y finalización de obra, bajo los estándares internacionales de edificaciones sostenibles, la que debe obtenerse a través de alguna de las certificaciones internacionales que se indican en el Anexo 1 de la presente Ordenanza.

I) ÁREAS VERDES ARBORIZADAS:

Las áreas verdes de la edificación, incluyendo las azoteas, deben ser destinadas para el plantado de Jardines Sostenibles con plantas nativas, de bajo o nulo consumo de agua. Debiendo preferirse los árboles y arbustos de hojas verdes.

Por lo menos el 50% del área verde del retiro frontal y el 50% del área verde del retiro posterior deben acondicionarse para Jardines Sostenibles Arborizados.

El 50% de las demás áreas libres del primer piso también debe [\(*\)NOTA SPIJ](#) ser destinadas para áreas verdes, con Jardines Sostenibles.

J) USO DE CONTENEDORES SEGREGADOS:

Debe incluirse en cada edificio sistemas de segregación de residuos, separándolos en cuatro contenedores debidamente identificados para:

1. Residuos orgánicos
2. Vidrio
3. Plástico
4. Papel y cartón

Los que serán entregados a los camiones recolectores de residuos del programa de reciclaje de la municipalidad.

K) OTROS PARÁMETROS Y CONDICIONES:

Además de las condiciones indicadas, se debe cumplir con todos los demás Parámetros Urbanísticos y Edificatorios y normas aplicables, de acuerdo al tipo de proyecto de edificación y a la zona residencial en la que se ubique.

Artículo 8.- BENEFICIOS ADICIONALES

A las personas naturales o jurídicas, que hayan concluido el desarrollo de un edificio verde, hasta la etapa de Finalización y Certificación Final de la edificación, en el marco de la presente Ordenanza o de la Ord. N° 593-MSB, en una zona RDB y RDM, se les otorgará un beneficio adicional para cada edificio verde que construyan, posteriormente al primer edificio verde terminado y certificado. El beneficio adicional consiste en una mayor flexibilidad, únicamente en lo que respecta a los parámetros referidos al área libre, área de unidad de vivienda y requerimiento de estacionamientos, tal como se indica en el Cuadro N° 02; sin perjuicio del beneficio de bonificación de altura que corresponda para el nuevo edificio verde.

Este beneficio es aplicable, únicamente, a los proyectos de edificios verdes posteriores que se desarrollen en las Áreas Diferenciada A, B y C.

CUADRO N° 2

BENEFICIO ADICIONAL POR EDIFICACIÓN SOSTENIBLE APLICABLES A LAS ZONAS RDB Y RDM

ZONA RDB y RDM	AREA MÍNIMA POR UNIDAD DE VIVIENDA	ÁREA LIBRE	ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS
AREA DIFERENCIADA A	110.00 m2	40%	1.5 por Unidad de Vivienda 10% de adicional para Visitantes
AREA DIFERENCIADA B	90.00 M2	35%	1 por Unidad de Vivienda 10% adicional para Visitantes
AREA DIFERENCIADA C	80.00 M2	30%	1 por Unidad de Vivienda 5% adicional para Visitantes

La Edificación Multifamiliar, que se acoja a la aplicación del BONO POR EDIFICACIÓN SOSTENIBLE (Cuadro N° 2), debe cumplir obligatoriamente, con todos los Parámetros y Condiciones Técnicas y Legales establecidos en la presente Ordenanza; además de cumplir

con los demás Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, establecidos para el Área Diferenciada en la que se ubique el terreno.

Artículo 9.- OPORTUNIDAD DE PRESENTACIÓN DE DOCUMENTACIÓN QUE ACREDITA LA CONDICIÓN DE EDIFICACION SOSTENIBLE.

La acreditación de edificación sostenible se obtiene con la presentación de la documentación correspondiente en cada una de las etapas de proyecto de acuerdo con lo siguiente:

9.1 Presentación del proyecto: Conjuntamente con la solicitud de licencia de edificación se debe presentar el documento oficial emitido por el ente certificador autorizado, de acuerdo con las características señaladas para cada certificación, definidas en el Anexo 1 de la presente Ordenanza, en el apartado Etapa de Diseño.

Los planos que se presenten ante la municipalidad deben corresponder a los presentados para la obtención de la certificación

Las personas naturales o jurídicas, que se acojan al Programa Edificación Sostenible en Zonas Residenciales, deberán suscribir las siguientes Declaraciones Juradas, que se indican como Anexo 3, Anexo 4 y Anexo 5, respectivamente:

Anexo 3: Declaración Jurada y Compromiso de Aceptación de las condiciones Técnicas y Legales para el ingreso al Programa de Promoción de Edificaciones Sostenibles en Zonas Residenciales en el distrito de San Borja

Anexo 4: Declaración Jurada de Conocimiento y Compromiso de Aceptación que para la obtención de la Conformidad de Obra y la Declaratoria de Edificación, es indispensable contar con la documentación de la Certificación Final de Edificación Sostenible del Edificio, por parte de la entidad certificadora.

Anexo 5: Declaración Jurada de correspondencia de los planos y de la certificación provisional o certificado preliminar o informe de aprobación de la fase de Revisión de Diseño (Design Review), según corresponda al tipo de Certificación que se está presentando.

9.2 Finalización del Proyecto: La Certificación de Edificación Sostenible del Edificio, debe ser presentada una vez finalizada la construcción de la obra. La Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, será emitida por la Municipalidad únicamente cuando se acredite dicha certificación, de acuerdo con las características señaladas en el Anexo 1 de la presente Ordenanza, en el apartado Etapa de Finalización.

La Certificación de Edificación Sostenible del Edificio debe estar acompañada por el Reglamento Interno de la Junta de Propietarios, que incorpore como cláusulas obligatorias las siguientes:

- Informar a los propietarios y residentes sobre la Certificación de Edificación Sostenible que ha adquirido el edificio.

- Compromiso por parte de los propietarios de no modificar ni alterar las características y especificaciones por las cuales obtuvo la certificación final de edificación sostenible y de darles el debido mantenimiento para su conservación y correcto funcionamiento.

Del mismo modo, en la Declaratoria de Fábrica se deben consignar todas y cada una de las áreas verdes, jardines, azoteas verdes, con sus dimensiones y componentes, así como todo los demás elementos que le dan al edificio verde la calidad sostenible; de tal manera que no puedan ser alterados y se mantengan en el tiempo a fin de que no pierda la

sostenibilidad que ha sido certificada y que ha permitido otorgar la bonificación de mayor altura.

La Certificación de un proyecto de edificación bajo cualquiera de los estándares internacionales señalados en el Anexo 1, constituye una relación jurídica entre particulares. En ese sentido, los tiempos que requiera la emisión de las certificaciones, y/o las omisiones o deficiencias incurridas durante su tramitación, no son imputables a la Municipalidad ni son subsanables ante ella.

Artículo 10.- MODIFICACIONES A LOS PREDIOS QUE TENGAN LA CERTIFICACIÓN DE EDIFICACIÓN SOSTENIBLE.

Las edificaciones construidas al amparo de la presente Ordenanza no pueden ser modificadas ni alteradas en aquellas características y especificaciones por las cuales obtuvo la certificación final de edificación sostenible, salvo que dichas modificaciones o alteraciones permitan mantener dicha certificación o mejorar la calidad del edificio en lo que a medidas de sostenibilidad se refiere.

Artículo 11.- REGISTRO DE EDIFICACIONES SOSTENIBLES CERTIFICADAS

La certificación obtenida debe ser incorporada en el Catastro de la Municipalidad, en la información correspondiente a la unidad inmobiliaria.

Artículo 12.- PUBLICIDAD Y BUENAS PRÁCTICAS

Las edificaciones construidas al amparo de la presente Ordenanza deben incorporar en un lugar visible para los usuarios y visitantes una placa de material permanente, con la referencia de la Certificación Sostenible obtenida, según los lineamientos de la misma y el número de Licencia de Edificación. Asimismo, las empresas inmobiliarias serán incorporadas al portal de buenas prácticas de edificación sostenible de la Municipalidad de San Borja.

En dicho portal también se publicarán las empresas que, al finalizar la obra, no cumplan con los compromisos establecidos en la presente Ordenanza.

Artículo 13.- ACCIONES DE SENSIBILIZACIÓN

La Municipalidad Distrital de San Borja realizará las acciones necesarias para sensibilizar y promover el Programa de Promoción de la Edificaciones Sostenibles, incentivando a los vecinos propietarios de edificaciones del distrito, a proyectar las construcciones bajo los alcances de la presente norma.

Artículo 14.- COMPROMISOS DE LOS DESARROLLADORES INMOBILIARIOS

Cada edificio verde que se haya acogido a este programa, deberá preparar una Cartilla o Manual de Usuario detallado, que debe ser entregado al propietario de cada departamento, en el que se detallen las características de la edificación que le han permitido la certificación, así como las normas municipales al respecto, indicándoles las actividades de mantenimiento que deben llevar a cabo para conservar dicha condición.

Las personas naturales y empresas inmobiliarias a cargo de las ventas de los departamentos, informarán debidamente y en detalle sobre las características de sostenibilidad y las condiciones y parámetros a respetar, así como la obligación de permitir la visita de control anual al interior de las edificaciones y departamentos para comprobar que se mantengan las condiciones de sostenibilidad del edificio verde.

Artículo 15.- CONTROL Y MANTENIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE SOSTENIBILIDAD

Las edificaciones verdes a las que se haya otorgado alguno de los bonos de altura por la aplicación de la presente ordenanza, quedan sujetas a la obligación de mantener las condiciones de sostenibilidad y certificación, así como las demás condiciones y parámetros establecidos en ella para su otorgamiento.

Para el adecuado control y seguimiento de esta obligación, los propietarios, sea que estén organizados en Junta o no, deberán permitir una visita de inspección anual, que será coordinada con la Unidad de Obras Privadas, o la instancia que haga sus veces, en la que se deberá comprobar que las condiciones permanecen inalterables.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS Y FINALES

Primera.- Vigencia y aplicación

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del día siguiente de su publicación; los beneficios constructivos de Bono de Altura de Edificación se aplicarán a todos los Proyectos de Edificación, que se ubiquen en las Zonas Residenciales del distrito de San Borja y que opten por acogerse al Programa de Promoción de la Edificación Verde y Sostenible.

Segunda.- Restricciones de Bonificación de Altura

Los beneficios de incremento de altura sobre la altura máxima permitida no son acumulables. En caso que una edificación se haya determinado, que de manera excepcional por colindancia puede alcanzar una mayor altura, no podrán añadir a dicha altura la del Bono por edificación sostenible y viceversa. Lo mismo se aplica al beneficio de mayor altura que pudieran generarse, por cualquier otra norma o procedimiento. Si fuera el caso, el propietario o desarrollador inmobiliario debe optar por uno solo de los beneficios aplicables, pero no podrá acumularlos.

Las mayores alturas que se consigan en base a los bonos de altura, que se otorgan al amparo de esta norma no generarán beneficios por colindancia.

Tercera.- Obligación de techos verdes en las edificaciones residenciales

Todas las edificaciones multifamiliares nuevas, que no se acojan al Programa de Promoción de Edificaciones Sostenibles, deben obligatoriamente dotar de áreas verdes en sus azoteas, conforme a las condiciones técnicas determinadas en el literal g) del Numeral 3.2.

Cuarta.- Reglamentación

Se faculta al señor Alcalde de San Borja para que por Decreto de Alcaldía emita las normas reglamentarias o complementarias que sean necesarias, para la adecuada y oportuna aplicación de la presente Ordenanza.

Quinta.- Expedientes en trámite

Los expedientes de Licencia de Edificación Nueva de proyectos multifamiliares, que se encuentren en trámite o que tengan un anteproyecto aprobado, a la fecha de publicación de la presente ordenanza, que se hayan acogido al programa de promoción de edificaciones verdes, podrán acogerse de manera excepcional a los beneficios de la presente ordenanza para obtener una bonificación de mayor altura, siempre que cumplan con todas las condiciones que se establecen en la presente norma.

Del mismo modo, los expedientes de Licencia de Edificación Nueva de proyectos multifamiliares, que se encuentren en trámite o que tengan un anteproyecto aprobado, que no se hayan acogido al programa de edificaciones sostenibles, podrán acogerse, de manera

excepcional, al beneficio de un (1) piso adicional, si transforman su proyecto a uno de edificación sostenible, de acuerdo a las condiciones establecidas en esta ordenanza, con excepción del retiro frontal, que podrá mantenerse en 3.00 m. o 5.00 m. según corresponda.

Sexta.- Ante alguna duda, controversia que requiera una aclaración o precisión sobre la aplicación de cualquier aspecto de las regulaciones establecidas en la presente Ordenanza, así como sobre propuestas innovadoras tecnológicas o de diseño; se deberá adjuntar la información completa y el sustento que corresponda y solicitar la revisión del caso a la Comisión de Revisión de Normas Urbanas de San Borja, que lo evaluará y emitirá un Informe Técnico resolviéndolo. Toda vez que esta norma es de promoción y fomento de las Edificaciones Verdes, el Informe Técnico emitido por la Comisión es inapelable y constituye antecedente para su aplicación en casos similares.

Séptima.- Derogatoria

Deróguese la Ordenanza N° 593-MSB, Ordenanza de Promoción de Edificaciones Sostenibles en Zonas Residenciales

Regístrese, comuníquese, publíquese y cúmplase.

MARCO ÁLVAREZ VARGAS

Alcalde

[Enlace Web: Anexos N°s. 1 al 5 \(PDF\).](#)