

Aprueban Ordenanza de promoción de edificaciones sostenibles en zonas residenciales

ORDENANZA N° 593-MSB

San Borja, 22 de setiembre de 2017.

EL CONCEJO DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN BORJA

VISTOS; en la XX-2017 Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 22 de setiembre de 2017, el Dictamen N° 059-2017-MSB-CAL de la Comisión de Asuntos Legales, el Dictamen N° 026-2017-MSB-CDU de la Comisión de Desarrollo Urbano, los Informes N° 118-2017-MSB-GDU y N° 132-2017-MSB-GDU de la Gerencia de Desarrollo Urbano, los Informes N° 169-2017-MSB-GM-GAJ y N° 183-2017-MSB-GM-GAJ de la Gerencia de Asesoría Jurídica, el Memorando N° 731-2017-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, con la 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 de la Ordenanza precitada 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, no obstante ello, en el Anexo N° 02 referido a las Consideraciones Normativas relacionadas con los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, se establece que la Municipalidad Distrital de San Borja podrá establecer condiciones especiales de edificación para los predios frente a Parques, avenidas y en esquinas, como expresamente dispone el Artículo B.11;

Que, por Ordenanza N° 491-MSB se aprueba el Reglamento de Edificaciones y Normas Complementarias de la Zonificación del Distrito de San Borja, en relación a Alturas, se dispone en el artículo 17, que en el caso de acumulación de lotes, la Gerencia de Desarrollo de la Ciudad y Cooperación Técnica podrá establecer excepciones a las Alturas Máximas, siempre que se favorezca al crecimiento ordenado de la zona, considerando los criterios generales establecidos en las normas vigentes, previo informe técnico urbano que sustente la excepción;

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, y respete 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, con 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.

Que, el Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, señala en el 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.”

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 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 y en el uso de las atribuciones conferidas por los artículos 9 y 40 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, el Concejo con el voto unánime de los miembros del Concejo Municipal y con la dispensa del trámite de aprobación del Acta, se aprobó la 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, está destinado a incentivar la construcción sostenible, de modo que, desde el proyecto, se busque optimizar recursos naturales y sistemas de la edificación de modo tal que, minimizando el impacto ambiental, mejore la calidad de vida de los ciudadanos. Las edificaciones sostenibles, para ser consideradas como tales, en los propósitos y objetivos del programa, deben cumplir las condiciones técnico-legales que se establecen en la presente Ordenanza.

La presente norma complementa a la Ordenanza N° 496-MSB, publicada el 01 de marzo de 2013, que creó el Programa de Promoción de la Edificación Verde en el Distrito de San Borja y que establecía bonos de altura para edificaciones con fines comerciales.

Definición de Edificación Sostenible

Para efectos de esta norma, una 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 la máxima calidad ambiental interior, con un impacto ambiental mínimo, maximizando el retorno de inversión durante su ciclo de vida.

Necesariamente las edificaciones sostenibles deben estar certificadas bajo estándares internacionales de conservación de energía, uso de energías renovables, consumo de agua, iluminación y ventilación; este tipo de edificación se conoce internacionalmente además como Edificio Verde o "Green Building".

Artículo 2.- OBJETIVO Y FINALIDAD

El objetivo de la presente norma es la promoción de las Edificaciones Sostenibles en las Zonas Residenciales del Distrito de San Borja, siempre que cuenten con la capacidad de desarrollar edificaciones multifamiliares sostenibles, con la finalidad de lograr la mejora de la calidad del aire, el incremento de las áreas verdes, así como la mejora y el embellecimiento de los espacios libres en el ámbito privado del Distrito, bajo los estándares de sostenibilidad, debidamente certificada.

Artículo 3.- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y ÁREAS MÍNIMAS DE TERRENO

3.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y ÁREAS MÍNIMAS

El programa se aplicará a los proyectos de edificaciones multifamiliares que se ubiquen en Zonas Residenciales dentro de las Áreas Diferenciadas: A, B, C y D.

El área mínima del terreno y su frente del lote mínimo, para fines de aplicar el Bono de Altura, será el indicado en el Cuadro 1.

CUADRO 1

ÁREA DIFERENCIADA	BONO	ZONA RESIDENCIAL	ÁREA MÍNIMA TERRENO(m²)	FRENTE DE MÍNIMO DE LOTE (m.)
--------------------------	-------------	-------------------------	---	--------------------------------------

A	Bono 1	RDB - RDM	600.00	15.00
	Bono 1	RDB	450.00	13.50
B	Bono 2	RDA	600.00	20.00
	Bono 1	RDB - RDM	300.00	12.00
C	Bono 2	RDB - RDM (*)	450.00	20.00
	Bono 1	RDA	300.00	12.00
	Bono 2	RDA	600.00	20.00
D	Bono 1	RDB excepto (**)	300.00	12.00
	Bono 2	RDA	600.00	20.00

(*) El Bono 2 solo se aplicará en lotes frente a avenidas o parques.

(**) No se aplicará en la Urbanización 24 de setiembre.

Para lograr el Frente y/o el Área mínima del terreno indicado en el cuadro precedente, se admite la acumulación de lotes, siempre que se encuentren en la misma zona residencial y tengan frente a la misma vía.

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

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

* Área Diferenciada E

* Zonas de Reglamentación Especial 1, 2, 3 y 4.

* (**) Urbanización 24 de Setiembre del Área Diferenciada D

3.2. PARÁMETROS Y CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Los proyectos de Edificación Sostenible en las Zonas Residenciales, deben cumplir además con los siguientes parámetros y condiciones:

a) RETIROS:

i. Retiro Frontal Mínimo frente a Avenidas: 7.00 m.

ii. Retiro Frontal Mínimo frente a Calles o Jirones: 5.00 m.

iii. Retiro Posterior Mínimo en las áreas diferenciadas A y B: 4.00 m.

En los lotes en esquina de dos vías vehiculares, se exigirá el retiro frontal indicado, sólo en uno de los frentes; en los demás frentes se aplicará el retiro de 3.00 m. para calle y 5.00 m. para avenida y no se exigirá el retiro posterior.

Los retiros frontales deben ser destinados para jardines arborizados.

b) CERCO FRONTAL: En caso de plantearse un cerco frontal, por lo menos el 50% debe ser transparente (de vidrio o reja) y estar retirado por lo menos a 1.00 m. de distancia del límite frontal del lote; dicha área debe ser destinada para jardines arborizados.

c) UN SOLO INGRESO PARA ESTACIONAMIENTOS: Solo se permite un ingreso para la zona interna de estacionamientos.

d) ESPACIO PARA ESTACIONAMIENTOS EN EL FRENTE DEL LOTE: Se podrá utilizar hasta el 60% del frente del Lote para estacionamientos, este porcentaje incluye el acceso vehicular a la zona interna de estacionamientos (sótano, semi sótano o 1er piso).

Los estacionamientos que se ubiquen en los retiros frontales destinados para jardines, deberán realizarse únicamente con huellas.

e) PRIMER PISO COMO ESTACIONAMIENTO: El uso del 1er. piso como estacionamiento, se considera dentro de la altura total de la edificación.

f) TECHO VERDE: En las azoteas, sean de uso común o de uso exclusivo, se debe instalar el techo verde, en un espacio equivalente al 50% o más del área libre, la que se ubicará sobre la altura máxima permitida, y se ejecutará de acuerdo a las características técnicas que se indican en el Anexo 1 de la presente norma.

g) CERTIFICACIÓN DE EDIFICACIÓN SOSTENIBLE: El edificio deberá contar con la Certificación de Edificación Sostenible en las etapas de: Proyecto, Ejecución y Finalización, bajo los estándares internacionales de edificaciones sostenibles, la que podrá obtenerse a través de alguna de las certificaciones internacionales que se indican en el Anexo 2 de esta Ordenanza.

h) ÁREAS VERDES: Se debe destinar las áreas libres del 1er. piso para áreas verdes, debiendo acondicionarse el 50% o más para jardines arborizados.

i) USO DE CONTENEDORES SEGREGADOS: Debe incluirse en cada edificio sistemas de segregación de residuos, separándolos en cuatro contenedores para:

1. Residuos orgánicos

2. Vidrio

3. Plástico

4. Papel y cartón

j) OTROS PARÁMETROS Y CONDICIONES: Además de las condiciones indicadas, se debe cumplir con los demás Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, establecidos para la zona en la que se ubique el terreno.

Artículo 4.- BONOS DE ALTURA

Los bonos de altura que se establecen en la presente Ordenanza son solo para los proyectos y edificaciones que están destinadas a uso multifamiliar.

4.1. BONO 1.-

Las edificaciones que se ubiquen en Zonas Residenciales, (RDB, RDM o RDA), que se construyan bajo el sistema de Edificación Verde y Sostenible, 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 todas las condiciones contempladas en el artículo 3 de la presente Ordenanza.

4.2. BONO 2.-

Las edificaciones que se ubiquen frente a parques o avenidas en las Zonas Residenciales RDB y RDM del Área Diferenciada C, que se construyan bajo el sistema de Edificación Verde y Sostenible, con un área de terreno acumulada de 450.00 m² o más y frente de lote de 20.00 m. o más, podrán acceder a un Bono de Altura de dos (2) pisos, adicionales a la altura máxima establecida en el Plano de Alturas, siempre que cumplan con todas las condiciones contempladas en el artículo 3 de la presente Ordenanza.

Del mismo modo las edificaciones que se ubiquen en Zona Residencial RDA, del Área Diferenciada B, C y D, que se construyan bajo el sistema de Edificación Verde y Sostenible, con un área de terreno acumulada de 600.00 m² o más y frente del lote de 20.00 m. o más, podrán acceder a un Bono de Altura de dos (2) pisos, adicionales a la altura máxima establecida en el Plano de Alturas, siempre que cumplan con todas las condiciones en el artículo 3 de la presente Ordenanza.

Artículo 5.- 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 la presente norma.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS 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 todas las Edificaciones y 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.- Obligación de techos verdes en las edificaciones residenciales

Todas las construcciones nuevas para uso residencial que no se acojan al Programa de Promoción de Edificaciones Sostenibles, deben obligatoriamente dotar de áreas verdes en sus techos o azoteas, conforme a las condiciones técnicas determinadas en el literal f) del Artículo 3.2.

Tercera.- 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.

Regístrese, comuníquese, publíquese y cúmplase.

MARCO ÁLVAREZ VARGAS

Alcalde

-