

Aprueban el Reglamento de Centros y Galerías Comerciales en el Centro Histórico y el Cercado de Lima y de las Galerías Feriales incluidas las de habilitación progresiva en el Cercado de Lima

DECRETO DE ALCALDIA Nº 040

Lima, 24 de abril de 2001

EL ALCALDE METROPOLITANO DE LIMA

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución Política del Estado establece que las Municipalidades son órganos de Gobierno Local y como tal tienen autonomía política, administrativa y económica en asuntos de su competencia de conformidad con la Ley Orgánica de Municipalidades, en cuya virtud se ha venido dando diferentes disposiciones relacionadas con el Centro Histórico de Lima;

Que, dentro del marco de la declaración por la UNESCO del Centro Histórico de Lima como Patrimonio Cultural de la Humanidad y de la Política General de Desarrollo Urbano para la recuperación de dicha área establecida por el Plan de Desarrollo Metropolitano Lima - Callao 1990 - 2010, que conlleva a consolidar el rol del Centro Político- Institucional - Cívico - cultural - turístico - recreativo y de culto de la Metrópoli como condición necesaria para su revalorización, se ha optado por priorizar las acciones de recuperación y habilitación comprendidas en el Plan Maestro Centro de Lima;

Que, la Ordenanza Nº 062 del 15 de julio de 1994 que aprueba el Reglamento de la Administración del Centro Histórico de Lima establece como principios de conservación y rehabilitación de dicha Área Monumental, un mejor tratamiento urbanístico compatible con su conservación y rehabilitación, reduciendo drásticamente la presión del tránsito automotor, el comercio ambulatorio, los usos incompatibles y la concentración de actividades que ocasionen su deterioro; y la determinación de la calidad, intensidad y tipo de uso a que deben destinarse las edificaciones y espacios públicos y privados de su circunscripción;

Que, en procura del cumplimiento de los principios enunciados, se dictaron normas como el Decreto de Alcaldía Nº 033 del 16 de abril de 1997 y el Decreto de Alcaldía Nº 039 del 12 de mayo de 1997, persiguiendo con la primera de las nombradas como una cuestión de emergencia, reglamentar la aprobación de Centros Comerciales de Habilitación Progresiva para comerciantes informales en proceso de formalización con la finalidad de promover la creación, adecuación y habilitación de Campos Feriales y Galerías Comerciales en terrenos ubicados fuera de la circunscripción territorial del Centro Histórico para posteriormente promover la reubicación progresiva y ordenada de los comerciantes ambulatorios que ocupaban las vías públicas de la ciudad; y, la segunda con la finalidad de establecer los lineamientos que no sólo enmarquen el uso comercial del Centro Histórico, sino que también constituyan medidas promocionales para su respectiva reestructuración;

Que, posteriormente se ha dictado también la Ordenanza Nº 201 del 21 de diciembre de 1998, que aprueba el Plan Maestro del Centro Histórico y su zona de influencia al 2010, Ordenanza que deroga el Decreto de Alcaldía Nº 033 citada en el considerando anterior, por cuanto que existían organizaciones de comerciantes que exigían su aplicación en la zona delimitada del Centro Histórico, lo que resultaba contradictorio con las disposiciones técnicas contenidas en el Decreto de Alcaldía Nº 039 que constituye el Reglamento Especial de Licencias de Construcción y de Funcionamiento de Centros y Galerías Comerciales para el Centro Histórico y el Cercado de Lima;

Que, la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano, órgano de línea encargado del tratamiento urbano de la ciudad, PROLIMA órgano encargado del Programa de Recuperación del Centro Histórico

Sistema Peruano de Información Jurídica

de Lima, así como la Comisión Técnica Especial de Licencias del Centro Histórico y el Cercado de Lima, encargada de la evaluación de los Proyectos Arquitectónicos que para tales fines se ponen a su consideración, coinciden que a la luz de la nueva normatividad en cuanto se refiere a Licencias de Construcción y de Funcionamiento que ha dictado el Congreso y el Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción y a la realidad física actual del área Monumental, las disposiciones del Decreto de Alcaldía N° 039-97 constituyen normas que contienen impedimentos técnicos y también de índole administrativo que no permiten una adecuada atención a los anteproyectos y proyectos para Galería y Campos Feriales y Comerciales que se tienen pendientes de evaluación; por lo que se considera necesaria su modificación, que debe concordar con la normatividad vigente. Esto de acuerdo a los principios de mejoramiento permanente de los servicios municipales que implican una constante revisión de los sistemas y métodos de trabajo en uso, proponiendo las correcciones que sean necesarias en todos los aspectos que se detecten como obstáculos o dificultades para brindar un servicio eficiente y coherente, que se encuentre enmarcado dentro de los objetivos de la gestión municipal;

Con el visto bueno de la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano, la Directora Ejecutiva de PROLIMA y de la Directora Municipal de Comercialización y Defensa al Consumidor y estando a que la Comisión Directiva señalada en el Art. 72 de la Ordenanza N° 201 no se ha constituido;

De conformidad con la Constitución Política del Estado, Ley N° 23853 - Orgánica de Municipalidades, Ordenanza N° 002 y Decretos de Alcaldía N°s. 110-81 y 125-96;

DECRETA:

Artículo Primero.- APRUÉBASE el NUEVO REGLAMENTO DE CENTROS y GALERIAS COMERCIALES EN EL CENTRO HISTORICO Y EL CERCADO DE LIMA; Y DE LAS GALERIAS FERIALES INCLUIDAS LAS DE HABILITACION PROGRESIVA EN EL CERCADO DE LIMA (con excepción del Centro Histórico de Lima), que consta de seis (6) títulos, noventa y ocho (98) artículos y ocho (8) disposiciones finales.

Artículo Segundo.- DISPÓNGASE que la COMISION TECNICA ESPECIAL DE LICENCIAS DE CONSTRUCCION PARA EL CENTRO HISTORICO Y CERCADO DE LIMA constituida mediante Ordenanza N° 201 del 21 de diciembre de 1998, se encargue de evaluar y aprobar los anteproyectos y proyectos de Centros y Galerías Comerciales en el Centro Histórico y Cercado de Lima y las de Galerías Feriales, incluidas las de habilitación progresiva en el Cercado de Lima (con excepción del Centro Histórico de Lima).

Artículo Tercero.- DERÓGUESE el Decreto de Alcaldía N° 039 del 12 de mayo de 1997 - Reglamento de Licencias y Funcionamiento de Centros y Galerías Comerciales para el Centro Histórico y el Cercado de Lima; así como cualquier otra norma que se oponga al reglamento que por el presente Decreto se aprueba.

Artículo Cuarto.- El Reglamento que por el presente Decreto se aprueba entrará en vigencia a partir del día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

Regístrese, publíquese y cúmplase.

GERMAN APARICIO LEMBCKE
Teniente Alcalde de Lima
Encargado de la Alcaldía

REGLAMENTO DE CENTROS COMERCIALES Y GALERIAS COMERCIALES EN EL CENTRO

**HISTORICO Y EL CERCADO DE LIMA Y DE GALERIAS FERIALES DE HABILITACION
PROGRESIVA PARA EL CERCADO DE LIMA**

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- OBJETIVO

Este reglamento constituye el desarrollo parcial de la Ordenanza N° 062, que aprueba el Reglamento de Administración del Centro Histórico de Lima, del 15 de julio de 1994; y contiene las disposiciones para el otorgamiento de licencias de construcción y autorizaciones de funcionamiento de Centros Comerciales y Galerías Comerciales en el Centro Histórico y el Cercado de Lima y de Galerías FERIALES y Galerías FERIALES de Habilitación Progresiva el Cercado de Lima, con excepción del Centro Histórico de Lima.

Artículo 2.- ALCANCES

El presente reglamento se aplica en el área delimitada por el Art. 21, de la Ordenanza N° 062 y en el Cercado de Lima y su Zona de Influencia definida en el Plan Maestro Centro de Lima, aprobado por la Ordenanza N° 201.

Artículo 3.- La Municipalidad Metropolitana de Lima, es la Autoridad competente de manera exclusiva y excluyente para otorgar Licencias de Obra y Licencias de Apertura de Establecimientos de Centros Comerciales, Galerías Comerciales y Galerías FERIALES dentro del Cercado de Lima. Con respecto a los anteproyectos y proyectos de Centros Comerciales y Galerías Comerciales, que se encuentren ubicados en el Centro Histórico de Lima, en la jurisdicción de otros distritos, las licencias de obra y las autorizaciones de funcionamiento serán otorgadas por las respectivas municipalidades distritales, debiendo contar con el pronunciamiento previo de la Comisión Técnica Especial de Licencias de Construcción para el Centro Histórico de Lima.

Artículo 4.- DEFINICIONES

Para los efectos del presente reglamento rigen, las siguientes definiciones:

CENTRO COMERCIAL.- Un conjunto de locales destinados al desarrollo de actividades Comerciales como uso principal conformado además por locales de servicios culturales, de esparcimiento y complementarios organizados, con relación al conjunto comercial y relacionados mediante áreas de uso común.

GALERIA COMERCIAL.- Un conjunto de locales destinados sólo a uso comercial, relacionados mediante áreas de uso común, con servicios complementarios. No es exigible el funcionamiento de servicios culturales dentro de sus instalaciones.

GALERIA FERIALES.- Un conjunto de locales de área mínima destinados a uso comercial, relacionados mediante áreas de uso común, con servicios complementarios, en la que se pueden desarrollar los giros y actividades comerciales precisadas en el presente reglamento.

GALERIAS FERIALES DE HABILITACION PROGRESIVA.- Un conjunto de locales, mayor de (50) unidades, destinados a la reubicación de comerciantes informales, que ocupan la vía pública en la ciudad y que cuentan con procedimientos administrativos excepcionales destinados a facilitar y promover el proceso de formalización de estos comerciantes. Estas galerías podrán construirse por etapas, con estructuras convencionales y no convencionales; y deberán contar con servicios complementarios mínimos para su funcionamiento.

LOCAL COMERCIAL.- Espacio independiente ubicado en un centro comercial, una galería comercial, una galería ferial o una Galería Ferial de Habilitación Progresiva, donde se desarrolla la exhibición y venta de productos o la prestación al público de determinados servicios autorizados por este reglamento.

LICENCIA DE CONSTRUCCION.- Es la autorización que otorgan las municipalidades dentro de su jurisdicción, para la construcción, ampliación, remodelación, restauración, o demolición de edificaciones, con observancia de las normas, reglamentos y planes urbanos.

LICENCIA DE APERTURA DE ESTABLECIMIENTO.- La autorización que otorgan las municipalidades dentro de su jurisdicción, para el funcionamiento de un establecimiento comercial, industrial o de servicios, en función de la zonificación que corresponde al inmueble y de la capacidad y adecuada infraestructura para las actividades que se pretenden desarrollar en él; de acuerdo a las normas específicas respectivas de cada actividad.

BIENES CULTURALES INMUEBLES.- Son los inmuebles, sitios arqueológicos, históricos o científicos, edificios y otras construcciones de valor histórico, científico, artístico o arquitectónico, religioso o secular, incluso los conjuntos de edificios tradicionales, barrios históricos de zonas urbanas y rurales urbanizadas y vestigios de culturas pretéritas que tengan valor etnológico.

Se aplica tal definición tanto a inmuebles del mismo carácter, que constituyan sitios arqueológicos sobre el nivel del suelo como los vestigios arqueológicos históricos que se encuentren en el subsuelo.

El término bien cultural comprende los lugares y monumentos de carácter artístico, arquitectónico, arqueológico, histórico o científico, aunque no estén reconocidos ni registrados, así como los lugares y monumentos recientes de importancia artística o histórica.

MONUMENTO HISTÓRICO.- Es la creación arquitectónica aislada así como el sitio urbano o rústico que expresan el testimonio de una civilización determinada de una etapa significativa de la evolución de nuestra historia o de un acontecimiento histórico.

Tal noción, comprende no solamente las grandes creaciones sino también las obras modestas que, con el tiempo, han adquirido un significado cultural.

La declaración formal de un monumento histórico la efectúa el Estado a través del Instituto Nacional de Cultura.

INMUEBLES DE VALOR MONUMENTAL.- Los inmuebles, que sin haber sido declarados monumentos históricos, poseen valores arquitectónicos o urbanísticos por los cuales corresponde asignarles un tratamiento especial de respeto y consideración en los proyectos de recuperación del Centro Histórico de Lima.

TITULO II

DE LA UBICACION DE CENTROS COMERCIALES, GALERIAS COMERCIALES, GALERIAS FERIALES Y GALERIAS FERIALES DE HABILITACION PROGRESIVA

Artículo 5.- En el Centro Histórico de Lima, sólo podrán ubicarse Centros y Galerías Comerciales en las áreas definidas por el Plan Maestro Centro de Lima. En el Cercado de Lima, fuera del Centro Histórico, podrán ubicarse Centros Comerciales y Galerías Comerciales, Galerías FERIALES y

Galerías Feriales de Habilitación Progresiva.

Artículo 6.- En los inmuebles que tengan la condición de Monumentos Históricos y aquellos con valor monumental podrá autorizarse el uso comercial de acuerdo a lo dispuesto en el presente reglamento, la Ordenanza N° 062 y en el Plan Maestro Centro de Lima.

TITULO III

DISEÑO DE CENTROS COMERCIALES, LAS GALERÍAS COMERCIALES, LAS GALERÍAS FERIALES Y GALERIAS FERIALES DE HABILITACIÓN PROGRESIVA

CAPITULO I

NORMAS GENERALES DE DISEÑO

UNIDAD INMOBILIARIA

Artículo 7.- En el Centro Histórico de Lima, los Centros Comerciales y las Galerías Comerciales deben mantener la unidad inmobiliaria original e integrarse al contexto urbano y arquitectónico con sus características tipológicas, de acuerdo a su ubicación, no debiendo desvirtuar el carácter arquitectónico - urbanístico de la zona.

ALTURA DE EDIFICACIÓN

Artículo 8.- La altura de la edificación de los Centros Comerciales y Galerías Comerciales en el Centro Histórico, será la establecida en el Capítulo IV, del Título III, del reglamento aprobado por la Ordenanza N° 062, en concordancia con lo propuesto por el Plan Maestro Centro de Lima, Ordenanza N° 201.

En el resto del Cercado de Lima, será lo establecido por el Reglamento de Zonificación General de Lima Metropolitana aprobado por Resolución Suprema N° 045-79-VC-5500.

RETIROS, COEFICIENTES DE EDIFICACIÓN Y ÁREAS LIBRES

Artículo 9.- Los retiros y los coeficientes de edificación de los Centros Comerciales y Galerías Comerciales en el Centro Histórico de Lima, serán los establecidos en los Capítulos III y V del Título III del reglamento aprobado por la Ordenanza N° 062 y en el Plan Maestro Centro de Lima.

En el resto del Cercado de Lima, será lo establecido por el Reglamento de Zonificación General de Lima Metropolitana aprobado por Resolución Suprema N° 045-79-VC-5500.

El área libre mínima requerida para los Centros Comerciales, Galerías Comerciales, Galerías Feriales y Galerías Feriales de Habilitación Progresiva será del 10% del área total del lote, o lotes en los que se desarrolla el proyecto, excepto en los casos en que la Comisión de Licencias de Construcción, determine lo contrario.

ÁREAS DE ESTACIONAMIENTO

Artículo 10.- Los Centros Comerciales, Galerías Comerciales y Galerías Feriales, deben tener área de estacionamiento para el servicio de abastecimiento de los locales Comerciales y de servicios y áreas de estacionamiento para el público.

Los espacios para estacionamiento y las correspondientes áreas de acceso y circulación, tendrán las medidas y calidad que establece el Reglamento Nacional de Construcciones, así como lo dispuesto en este reglamento.

10.1.- ESTACIONAMIENTOS PARA EL PÚBLICO:

El requerimiento de estacionamientos se establece de la siguiente manera:

En Centros Comerciales,
y Galerías Comerciales

: Uno por cada 100 m² de área comercial neta

En Galerías Feriales

: Uno por cada 25 locales o puestos de área Comercial
neta de venta

Se considera área comercial neta a la suma de las superficies interiores de cada uno de los locales, incluyendo depósitos interiores de los locales, (no se incluyen en este cálculo las áreas de muros ni las de los servicios higiénicos).

El requerimiento de estacionamientos para el público debe ser resuelto dentro del terreno en que se desarrollará la edificación. Cuando, por excepción, ésta dotación de estacionamientos deba ser cubierta fuera del terreno, en el que se desarrollará la edificación, esta se efectuará conforme a lo dispuesto por la Ordenanza N° 202, Estacionamiento en la Provincia de Lima, del 21 de diciembre de 1998.

10.2.- ÁREAS DE ESTACIONAMIENTO PARA ABASTECIMIENTO:

Los Centros Comerciales, Galerías Comerciales y Galerías Feriales deberán tener un área de carga y descarga y área de estacionamiento para el abastecimiento de los locales considerando los siguientes parámetros mínimos:

Hasta 500.00 m² de : Un área de 48.00 m² con estacionamiento para un camión.
área comercial neta

Más de 500.00 m² de : Un espacio de estacionamiento, (adicional a lo indicado) por
área comercial neta cada 1,000.00 m² adicionales o fracción.

10.3.- EXONERACIÓN DEL REQUERIMIENTO DE ESTACIONAMIENTOS

Aquellos Centros Comerciales o Galerías Comerciales que se ubiquen en Monumentos Históricos o Inmuebles de valor monumental y que para su adecuación al nuevo uso promuevan la restauración del área intangible del inmueble, gozarán de la exoneración del requerimiento de estacionamientos únicamente por las áreas a ser recuperadas. Toda obra nueva, que se ejecute dentro del mismo inmueble se sujetará a lo normado en el presente reglamento.

ALTURA DE PISO A TECHO

Artículo 11.- La altura mínima de piso a techo en todos los ambientes será de 3.00 m. Salvo en el interior de los puestos, donde podrá ser de 2.40 m.

ENTRADAS, Y ACCESOS

Artículo 12.- Los accesos y entradas a los Centros Comerciales y Galerías Comerciales tendrán como ancho mínimo, el mismo que el del pasaje principal.

Los Centros Comerciales, las Galerías Comerciales, las Galerías Feriales y Galerías Feriales de Habilitación Progresiva deben considerar, en lo posible, un mínimo de dos (2) accesos directos desde la vía pública, para efectos de facilitar la evacuación del público en casos de emergencia. En el caso de tener más de un frente, deberá existir por lo menos un acceso en cada frente con una distancia no mayor de 24.00 m. entre cada acceso.

PASAJES DE CIRCULACIÓN

Artículo 13.- La circulación del público en cada nivel debe estar conformada por una red lógica de pasajes principales y secundarios claramente señalizados, y espacialmente jerarquizados de modo que permitan una fácil y rápida evacuación en caso de emergencias; para estos efectos se consideran:

a) Pasajes Principales.- Aquellos que llevan a las salidas e ingresos desde la vía pública y definen las rutas de evacuación, de la edificación, en casos de emergencia.

b) Pasajes Secundarios.- Todos los demás pasajes que dan acceso a los locales comerciales individuales y que deberán necesariamente estar comunicados con un pasaje principal.

13.1.- ANCHO DE PASAJES DE CIRCULACIÓN DEL PÚBLICO

Los pasajes requerirán un ancho mínimo de acuerdo a la siguiente tabla y a las notas técnicas que la complementan:

TABLA DE ANCHO MÍNIMO DE PASAJES DE CIRCULACIÓN

Área techada total	Pasajes Principales	Pasajes Secundarios	Longitud máxima con acceso por los dos extremos	Longitud máxima con un solo acceso
Centros Comerciales, Galerías Comerciales y Galerías Feriales (*) hasta 800.00 m ²	3.50 m.	2.40 m.	24.00 m.	12.00 m.
Centros Comerciales, Galerías Comerciales y Galerías Feriales (*) de Más de 800.00 m ²	4.00 m.	3.00 m. (Ver Nota Técnica 1)	24.00 m.	12.00 m.
Galerías Feriales de Habilitación Progresiva (*)	4.00 m.	3.00 m. (Ver Nota Técnica 1)	24.00 m.	12.00 m.

Nota Técnica 1.- Excepcionalmente se pueden admitir pasajes secundarios con un ancho mínimo de 2.40 m. con una longitud máxima de 12.00 m. cuando tengan acceso por ambos extremos y con una longitud máxima de 6.00 m. cuando tengan acceso por sólo uno de sus extremos.

Nota Técnica 2.- Cuando un pasaje da acceso a locales por un solo lado y por el otro da a un balcón o vacío al piso inferior, puede tener hasta un mínimo de 1.80 m. de ancho y una longitud máxima de 12.00 m.

Nota Técnica 3.- Para pasajes de ancho mayor al mínimo exigido en la tabla precedente; la longitud máxima ininterrumpida de los pasajes será de 12.00 mts. si son de un solo acceso y 24.00 mts si tienen dos accesos.

(*) La comisión tendrá potestad para evaluar excepcionalmente, los proyectos presentados por comerciantes informales en procesos de formalización que se encuentren debidamente reconocidos por la Municipalidad Metropolitana de Lima.

RESTRICCIÓN DE USO DE LOS PASAJES, CORREDORES Y ACCESOS

Artículo 14.- Los corredores, pasillos, accesos a escaleras y ascensores y demás áreas de circulación del público deben estar permanentemente libres de obstáculos. Queda prohibido el uso de tales áreas para exhibición de productos, colocación de carteles o medios publicitarios.

El mobiliario para el público (bancas, teléfonos públicos, papeleras, paneles informativos, etc.) debe instalarse en tal forma que no impida, ni dificulte una rápida evacuación en casos de emergencia, y debe indicarse con claridad en el plano de arquitectura.

Para el caso, de locales destinados a la venta de comida o similar, la zona de atención al público deberá estar incorporada dentro del local y no podrá invadir de modo alguno las áreas de circulación mínimas establecidas en el Artículo 13, del presente reglamento.

En caso de existir, dentro de las Galerías Comerciales, los Centros Comerciales y las Galerías Feriales, locales o áreas de servicios dedicados a la venta de comida, éstos deberán contar con el número mínimo de aparatos sanitarios exigidos en el Reglamento Nacional de Construcciones y cumplir con las normas específicas que correspondan, de acuerdo a su uso, aparte de los que se establezcan para satisfacer a los locales Comerciales.

ESCALERAS

Artículo 15.- Las escaleras deben cumplir lo señalado en el Título III Capítulo XI, Locales Comerciales del Reglamento Nacional de Construcciones. En todos los casos, debe existir por lo menos una por cada 400 m² de área comercial neta. La distancia máxima de recorrido desde el punto más alejado hasta la escalera no puede ser mayor de 25.00 m.

Servicios higiénicos

Artículo 16.- Los Servicios Higiénicos de los Centros Comerciales, Galerías Comerciales, Galerías Feriales y Galerías Feriales de Habilitación Progresiva deben cumplir los requisitos señalados en el Título X, Infraestructura Sanitaria para poblaciones urbanas e Instalaciones Sanitarias para Edificaciones del Reglamento Nacional de Construcciones.

Deberá considerarse servicios higiénicos tanto para empleados como para el público visitante. Deberán existir dos o más núcleos de servicios higiénicos en cada piso: uno destinado a los empleados

(separados hombres de mujeres) y otro para el público visitante (separados hombres y mujeres). El número y tipo de aparatos sanitarios de los que estará dotada la edificación se establece en el acápite S.221.1 del mencionado título X del Reglamento Nacional de Construcciones. Para empleados, deberá contemplarse lo establecido en la tabla 01 de dicho acápite. Para el público visitante, deberá contemplarse lo establecido en la tabla 02 del mismo. Eventualmente, podrá considerarse un solo núcleo de baños por piso (separados hombres y mujeres), los que estarán destinados tanto a empleados como al público usuario, siempre y cuando la cantidad y tipo de aparatos sea iguales a la sumatoria de lo establecido en ambas tablas.

SEGURIDAD

Artículo 17.- Los requisitos de seguridad serán los establecidos en el Título V, Requisitos de Seguridad Previsión de Siniestros, del Reglamento Nacional de Construcciones.

INSTALACIONES ELÉCTRICAS

Artículo 18.- Las instalaciones eléctricas de los Centros Comerciales, Galerías Comerciales, Galerías Feriales y Galerías Feriales de Habilitación Progresiva, se sujetarán a las disposiciones del Título IX, instalaciones eléctricas, mecánicas y especiales del Reglamento Nacional de Construcciones.

MATERIALES CONSTRUCTIVOS CONTEMPORÁNEOS

Artículo 19.- En las nuevas edificaciones podrán usarse materiales y sistemas constructivos contemporáneos, siempre que no afecten a la estabilidad de edificaciones contiguas y a la unidad urbano-arquitectónica de la zona, tramo o manzana donde se localicen.

Para el Centro Histórico, debe observarse las disposiciones específicas establecidas en el Artículo 23.- del reglamento aprobado por la Ordenanza N° 062.

OBLIGACIÓN DE ACCESOS Y/O VENTANAS AL EXTERIOR

Artículo 20.- Los locales o puestos, con ubicación colindante a las veredas, deberán plantearse con acceso hacia el exterior y/o con ventanas que permitan la exhibición de sus productos, a fin de mantener una relación espacial y visual entre la edificación y el espacio exterior urbano; salvo que se trate de Monumentos Históricos cuyo tratamiento de fachada deberá ser el original de la edificación.

RESTRICCIÓN DE PARTICIÓN O DIVISIÓN DE LOS LOCALES

Artículo 21.- No se permitirá la partición, independización, ni la subdivisión, horizontal o vertical de los locales comerciales; debiendo respetarse el área mínima útil definida para cada caso en los capítulos específicos.

DEPÓSITOS DE LOS LOCALES COMERCIALES

Artículo 22.- Se permitirá la ubicación de mezzanines, sótanos o semisótanos para la implementación de áreas de depósitos, siempre y cuando el área de los mismos sea adicional al área mínima exigida para los locales comerciales en los diferentes casos y se encuentren debidamente acondicionados para este fin.

En ningún caso se permitirán depósitos que sirvan a negocios que se ubiquen al exterior del inmueble. Cualquier área destinada a depósito deberá servir única y exclusivamente a los locales que se ubiquen dentro del Centro Comercial, Galería Comercial, o Galería Ferial de Habilitación Progresiva,

debiendo especificarse en los planos el número del local al que sirve el depósito.

CAPITULO II

NORMAS ESPECIFICAS PARA CENTROS COMERCIALES

Artículo 23.- Los Centros Comerciales deben contar con locales comerciales, locales para servicios o actividades culturales, recreacionales o turísticas y servicios complementarios. Deben contar, asimismo, con mobiliario para el público (bancas, teléfonos públicos, papeleras, carteleras de información, señalización, etc.).

Debe existir una adecuada relación entre las diversas zonas que conforman el Centro Comercial, las que pueden organizarse a través de espacios libres.

Artículo 24.- Es obligatorio que exista por lo menos uno de los locales para servicios culturales, recreacionales o turísticos que se indican a continuación, que se instalarán en concordancia con el Índice de Usos para el Centro Histórico y Cercado de Lima:

- a) Cine
- b) Teatro (Auditorio o Sala de Conciertos)
- c) Sala de convenciones o conferencias.
- d) Sala de reuniones sociales.
- e) Centro de información turística - cultural
- f) Museos o Galerías de arte
- g) Establecimientos de hospedaje
- h) Establecimientos de servicios turísticos
- i) Otros servicios de diversión y esparcimiento.
- j) Restaurantes o cafeterías.

Artículo 25.- Son obligatorios los siguientes servicios complementarios:

- a) Oficina de administración del centro comercial.
- b) Oficina central de información y comunicación.
- c) Puesto de vigilancia y seguridad (uno en cada piso)
- d) Núcleos de servicios higiénicos, (según lo estipulado en el Artículo 16)
- e) Colector de basura
- f) Sistema integral contra incendios

Estas instalaciones no pueden ocupar las áreas de circulación del público.

Artículo 26.- El área mínima útil de los locales Comerciales es de 12 m², sin incluir depósitos ni servicios higiénicos. El frente de cada local comercial debe tener como mínimo 3.00 m. y el ancho mínimo de la puerta de acceso es de 1.20 m.

Las actividades de venta y exhibición deben realizarse en el interior de cada local comercial. Solamente en casos excepcionales de adecuación de inmuebles existentes y especialmente en aquellos con valor monumental o histórico, las dimensiones mínimas podrán ser variadas, lo que deberá ser aprobado por la Comisión calificadora respectiva.

Artículo 27.- Los Centros Comerciales pueden tener una dotación de locales Comerciales de 4.00 m², a razón de uno por cada diez locales de 12.00 m² o mayores. En los locales de 4.00 m², sólo

se admitirá los giros establecidos en el Artículo 39 y 40 del presente reglamento.

Artículo 28.- Las oficinas administrativas deben tener un área mínima de 12.00 m².

Artículo 29.- Los restaurantes y cafeterías que funcionen en los Centros Comerciales deben cumplir las normas señaladas en el Reglamento de Restaurantes aprobado mediante el Decreto Supremo N° 021-93-ITINCI del 14 de setiembre de 1993, y demás normas concordantes.

Artículo 30.- Los locales de servicios culturales se registrarán por los requisitos arquitectónicos establecidos en el Reglamento Nacional de Construcciones y por las disposiciones del presente reglamento.

Artículo 31.- Las áreas de servicios complementarios deben cumplir los siguientes requisitos arquitectónicos:

a) **Estacionamiento de servicio de abastecimiento de los locales Comerciales y de servicios.-** De acuerdo a lo establecido en el Artículo 10 del presente reglamento.

b) **Colector de desperdicios sólidos.-** Debe haber un número de colectores de desperdicios sólidos adecuados al área del Centro Comercial. Los colectores deben tener una superficie funcional, y adecuada para el número de locales comerciales y de servicios. Deben incluirse además instalaciones para el lavado de los depósitos de desperdicios (cilindros), y área de plataforma y acceso a los vehículos recolectores.

Artículo 32.- Deberán existir ingresos diferenciados para mercadería y público, ubicados en forma adecuada y funcional teniendo en cuenta su relación con la vía pública y evitando el cruce de circulaciones.

Artículo 33.- Los Centros Comerciales con más de dos pisos, deberán contar con un montacargas o ascensor de servicio.

CAPITULO III

NORMAS ESPECIFICAS PARA GALERIAS COMERCIALES

Artículo 34.- Las Galerías Comerciales, deben contar, obligatoriamente, con los siguientes ambientes e instalaciones:

- a) Locales Comerciales.
- b) Oficina de Administración.
- c) Depósitos de limpieza en cada piso.
- d) Núcleo de servicios higiénicos según lo estipulado en el Artículo 16.
- e) Área de estacionamiento vehicular para público de acuerdo a lo establecido en el Artículo 10.
- f) Zona de carga y descarga de acuerdo a lo establecido en el Artículo 10.
- g) Colector de basura.
- h) Pasajes de circulación.
- i) Mobiliario básico para el público (bancas, teléfono público, papeleras, etc.).
- j) Sistema integral contra incendios.

Artículo 35.- Los locales Comerciales tendrán un área mínima útil de 9 m², sin incluir depósitos ni servicios higiénicos. El frente del local comercial tendrá como mínimo 2.50 m. y el ancho mínimo de la

puerta de ingreso será de 1.20 m.

Las actividades de venta y exhibición deben realizarse dentro de cada local comercial.

Artículo 36.- Las Galerías Comerciales pueden tener una dotación de locales de 4.00 m² a razón de uno por cada diez locales de 9.00 m². Estos deberán cumplir con las normas de diseño especificadas en el presente Reglamento.

Artículo 37.- En las Galerías Comerciales sólo se permitirá la construcción de locales comerciales en los tres primeros pisos, semisótanos y mezzanines, a partir del cuarto piso sólo se podrá plantear otros usos como oficinas, vivienda, servicios u otras actividades compatibles y conformes.

Artículo 38.- Queda prohibido el uso de depósitos y talleres de fabricación en los niveles comerciales. Solo se permitirán los depósitos interiores que se planteen en mezzanines, sótanos o semisótanos dentro de cada local comercial según lo especificado en el Artículo 22 del presente reglamento.

Artículo 39.- En los locales de 4.00 m² se admitirá sólo los giros de venta o servicios siguientes:

- a) Información turística.
- b) Artesanía.
- c) Antigüedades.
- d) Libros y revistas.
- e) Joyería, relojería, platería y fantasía.
- f) Anteojos.
- g) Numismática y filatelia.
- h) Pasamanería.
- i) Artículos religiosos.
- j) Artículos de perfumería.
- k) Golosinas.
- l) Venta de teléfonos Celulares y repuestos.

Artículo 40.- Eventualmente, se podrán ubicar Galerías Comerciales con puestos de venta con un área mínima de 4.00 m², para la venta exclusiva de artículos en apoyo al turismo, la cultura y el desarrollo y promoción de las artesanías. Los giros permitidos son los siguientes:

- a) Información turística.
- b) Antigüedades.
- c) Artesanías.
- d) Libros y revistas.
- e) Numismática y filatelia.
- f) Tarjetas y postales.
- g) Artículos religiosos.

No se admite ninguna actividad de carácter industrial y/o semi-industrial. Tampoco se admite

actividades de servicios que causen ruidos o emanaciones molestas o dañinas.

CAPITULO IV

NORMAS ESPECIFICAS PARA GALERIAS FERIALES

Artículo 41.- Las Galerías FERIALES, sólo podrán ubicarse en el Cercado de Lima y otros distritos de la Provincia de Lima, fuera de los límites del Centro Histórico y de las zonas declaradas como Patrimonio Cultural o que se encuentren protegidas para su conservación y recuperación, y en concordancia con las normas de zonificación vigentes. Deberán contar obligatoriamente con los siguientes ambientes:

- a) Locales Comerciales.
- b) Oficina de Administración.
- c) Depósitos de limpieza en cada piso,
- d) Núcleo de servicios higiénicos según lo estipulado en el Artículo 16.
- e) Area de estacionamiento vehicular para público de acuerdo a lo establecido en el Art. 10.
- f) Zona de carga y descarga de acuerdo a lo establecido en el Artículo 10.
- g) Colector de basura.
- h) Pasajes de circulación
- i) Mobiliario básico para el público (bancas, teléfono público, papeleras, etc.).
- j) Tópico de emergencia.
- k) Area de comedor para conductores de locales, cuando exceda de cien (100) locales comerciales.
- l) Guardería Infantil, cuando exceda de cien (100) locales comerciales.

Artículo 42.- Los locales comerciales de las Galerías FERIALES tendrán un área mínima útil de 4.00 m² y un frente libre mínimo de 2.00 m.

Artículo 43.- En las Galerías FERIALES solamente se admitirán los giros de venta y servicios que se establece a continuación:

- a) Calzado.
- b) Artículos de cuero natural y sintético (maletas, maletines, carteras y similares).
- c) Ropa, lencería, pasamanería, mercería, artículos de bazar.
- d) Artículos de fantasía.
- e) Telas, cobertores, sábanas y similares.

f) Dulces, golosinas, galletas, chocolates, conservas preparadas y envasadas (está prohibida su fabricación o preparación en el local comercial).

g) Artículos para fiestas infantiles (no pirotécnicos).

h) Juguetes.

i) Artículos fotográficos.

j) Discos y cassettes.

k) Artefactos eléctricos, electrodomésticos y sus repuestos.

l) Locería, vajilla, ollas, artículos similares.

m) Ferretería.

n) Plásticos.

o) Muebles (no podrán ocupar un área menor de tres locales de área mínima).

p) Bicicletas; triciclos y afines, sin reparación, (no podrán ocupar un área menor de tres locales de área mínima).

q) Artículos de decoración del hogar y de oficina.

r) Mecanografiado y fotocopiado de documentos.

s) Courier, cabinas telefónicas, envío de fax.

t) Restaurantes y Expendio de comida.

u) Los contemplados en el Artículo 39.

v) Otros a criterio de la Comisión, siempre y cuando no sean actividades industriales y/o semi-industriales, actividades de servicios que produzcan ruidos o emanaciones molestas o peligrosas, ni actividades de comercialización de artículos perecibles.

Los locales que se dediquen a restaurantes o expendio de comida deberán cumplir con los requisitos señalados en el Decreto Supremo N° 021-93, Reglamento de Restaurantes, además deberán contar con puntos de agua y desagüe propias, por razones de higiene y seguridad.

Asimismo, deberán contar con campana extractora que eviten emanación de humos que contaminen el ambiente y servicios higiénicos requeridos de acuerdo a lo establecido en el Reglamento Nacional de Construcciones.

Artículo 44.- El área destinada a Comedor para los Conductores de Locales Comerciales tendrá una capacidad mínima de atención de 20 personas simultáneamente. Esta área contará con zona de servicios propia (lavaderos, -con agua y desagüe-, etc.).

Se establece un mínimo de un (1) local de expendio de comidas por cada cincuenta (50) locales

comerciales, los que deberán ubicarse funcionalmente en relación al conjunto, preferentemente en las zonas centrales del mismo. El desarrollo de sus actividades no debe incluir ni invadir en modo alguno los pasajes de circulación.

Las Galerías que tengan más de cien (100) locales comerciales, deberán contar con locales de expendio de comidas con un área mínima de 12.00 m², los que serán equipados totalmente para su función debiendo contar con área de cocina, despensa, lavaderos, campanas extractoras, puntos de agua y desagüe, y revestimiento de mayólica hasta una altura de 1.80 m.

Artículo 45.- El área para la guardería infantil, será equivalente, como mínimo, el 2.0% del área comercial neta y contará con servicios higiénicos y depósito.

CAPITULO V

NORMAS ESPECIFICAS PARA GALERIAS FERIALES DE HABILITACIÓN PROGRESIVA

Artículo 46.- Las Galerías Feriales, sólo podrán ubicarse en el Cercado de Lima y otros distritos de la provincia de Lima, fuera de los límites del Centro Histórico y de las zonas declaradas como Patrimonio Cultural o que se encuentren protegidas para su conservación y recuperación, y en concordancia con las normas de zonificación vigentes.

Artículo 47.- Las Galerías Feriales de Habilitación Progresiva tienen el fin de promover la reubicación gradual y ordenada de los comerciantes informales a áreas urbanas en donde puedan ejercer sus actividades comerciales de manera adecuada; podrán ser promovidas tanto por los propios comerciantes organizados como por empresarios privados siempre y cuando no contravengan ninguna de las disposiciones contempladas en la presente norma. El número mínimo de comerciantes informales debe ser de cincuenta (50) asociados debidamente empadronados.

Artículo 48.- El establecimiento de una Galería Feriales de Habilitación Progresiva se podrá iniciar como conjuntos de módulos de estructura convencional o no convencional de un solo piso, los cuales estarán destinados exclusivamente al uso comercial, relacionados mediante áreas de uso común, con servicios complementarios. Deberá contar con el 10% del área libre del terreno como mínimo.

Estas estructuras, deberán respetar las condiciones establecidas para las Galerías Feriales, en el dimensionamiento de los módulos, ancho de pasajes, cantidad de servicios higiénicos, ambientes requeridos, etc.

Los aires estarán reservados para la consolidación futura del proyecto definitivo, de manera que su uso estará regulado por el interés colectivo, no podrá ser vendido, independizado o dividido hasta la aprobación del proyecto definitivo.

Artículo 49.- En las Galerías Feriales de Habilitación Progresiva sólo se permitirá la construcción de locales comerciales en los tres primeros pisos semisótanos y mezzanines, a partir del cuarto nivel sólo se podrá plantear otros usos como vivienda, talleres, servicios u otras actividades compatibles.

Artículo 50.- Las Galerías Feriales de Habilitación Progresiva podrán proponer proyectos mixtos que incorporen los usos siguientes:

- a) Vivienda multifamiliar, vivienda taller.
- b) Talleres de fabricación.
- c) Oficinas administrativas y profesionales.

- d) Almacenes.
- e) Servicios complementarios:
- f) Guarderías.
- g) Comedores.
- h) Auditorio.
- i) Salones múltiples o de exhibición.
- j) Servicios financieros y no financieros.

Otros compatibles con las actividades propuestas los que serán evaluados a criterio de la Comisión Calificadora de Proyectos correspondiente.

Artículo 51.- EQUIPAMIENTO MÍNIMO OBLIGATORIO En una primera etapa de habilitación se deberán considerar los siguientes equipamientos mínimos.

- a) Módulos Comerciales.
- b) Oficina administrativa.
- c) Colectores de Basura.
- d) Núcleo de Servicio Higiénicos diferenciado para hombres y mujeres.
- e) Tópico.
- f) Area de maniobras para carga y descarga.
- g) Mobiliario básico Teléfono publico, basureros.
- h) Sistema integral contra incendios.

Artículo 52.- El área de terreno en la cual se ubicaran las Galerías Feriales de Habilidadación Progresiva estará en relación con el número de puestos propuesto, las áreas comunes, áreas libres y servicios comunes mínimos exigidos.

Artículo 53.- Las Galerías Feriales de Habilidadación Progresiva serán de carácter temporal por lo que sólo se otorgarán licencias temporales por dos años no renovables, debiendo consolidarse como Galería Ferial de acuerdo a los requerimientos especificados en el presente reglamento; sólo entonces podrán contar con licencias definitivas.

Artículo 54.- El proyecto deberá considerar su capacidad de crecimiento vertical futuro para lo cual deberá prever la ubicación, tanto de escaleras como ascensores y montacargas, dejando claramente previstas estas áreas.

Artículo 55.- El número de estacionamientos para el público que se establece es de uno cada 100.00 m² de área útil teniendo en cuenta su proyección de crecimiento futuro.

Artículo 56.- En un plazo no mayor de tres (3) años, las Galerías Feriales de Habilidadación Progresiva, deberán cumplir con los requerimientos establecidos para las Galerías Feriales.

Artículo 57.- Para tal efecto, desde un principio deberá plantearse a través de un anteproyecto, la ubicación de los ambientes exigidos para Galerías Feriales con el objeto de hacer viable su acondicionamiento futuro. Dicho anteproyecto será presentado a las comisiones respectivas conjuntamente con una propuesta de etapas de habilitación, hasta su consolidación.

Artículo 58.- En el caso de Galerías Feriales de Habilidadación Progresiva con estructura de módulos no convencionales, no podrán tener una altura mayor a la de un piso con una altura máxima de 4.00 m. En el caso de considerar depósitos en mezzanine, éste podrá tener una altura mínima de piso a techo de 1.80 m.

Artículo 59.- En ninguno de los casos, las Galerías FERIALES de Habilitación Progresiva, los módulos podrán ser construidos de material inflamable, debiéndose tener por lo menos un extintor cada cinco (5) puestos.

Deberán ubicarse los elementos de seguridad necesarios de acuerdo a la magnitud de puestos para el caso de incendios u otros siniestros (grifos y salidas de agua).

CAPITULO VI

INTERVENCIÓN EN MONUMENTOS HISTÓRICOS E INMUEBLES DE VALOR MONUMENTAL

Artículo 60.- Las intervenciones en los inmuebles que tengan la condición de Monumentos Históricos y de aquellos con Valor Monumental para su adecuación como Centros Comerciales o Galerías Comerciales deben reforzar su función cultural y turística.

Artículo 61.- La adecuación de los inmuebles que tienen la condición de Monumentos Históricos y aquellos con Valor Monumental para su uso como Centro Comercial o Galería Comercial, no debe afectar las áreas intangibles ni la calidad arquitectónica monumental del inmueble, ni considerarán la independización o subdivisión de áreas que tengan valor monumental.

En los casos que la unidad inmobiliaria haya sido originalmente concebida como un conjunto de varias partes independientes, podrá autorizarse la independización.

Los inmuebles declarados Monumentos Históricos o los de Valor Monumental poseen estructuras antiguas que son necesarias conservar. En tal sentido, la Comisión Técnica Especial de Licencias de Construcción y Funcionamiento de Centros y Galerías Comerciales para el Centro Histórico y el Cercado de Lima podrá autorizar la adecuación para nuevo uso como centro comercial o galería comercial de inmuebles declarados Monumentos Históricos o con valor monumental, pudiendo aprobar propuestas que no se ajusten a lo normado en el Reglamento pero que respeten las características originales del inmueble. Esto sólo será aplicable a aquellas áreas a ser restauradas mas no así a las áreas de obra nueva que se ejecuten dentro del mismo inmueble, las mismas que sí deberán ceñirse a lo normado.

En cualquiera de los casos previstos en este artículo, debe elaborarse y ejecutarse el proyecto integral de restauración con arreglo a las normas establecidas por el Título IV del Reglamento Nacional de Construcciones y el Reglamento de la Administración del Centro Histórico de Lima, aprobado mediante Ordenanza N° 062.

TITULO IV

NORMAS DE PROCEDIMIENTO

Artículo 62.- El presente título establece los procedimientos para el otorgamiento de Licencias de Obra y Autorizaciones de Funcionamiento de Centros Comerciales y Galerías Comerciales en el Centro Histórico de Lima y el Cercado de Lima y las Galerías FERIALES y Galerías FERIALES de Habilitación Progresiva para el Cercado de Lima (con excepción del Centro Histórico).

Artículo 63.- En razón de las políticas y normas urbanas especiales establecidas en la Ordenanza N° 062, especialmente los incisos a), b) y c) del Artículo 2 y los Artículos 8, 23, 32, 38, 41 y siguientes de dicha disposición municipal, los procedimientos que regula este Reglamento se encuentran sujetos a evaluación previa de los órganos administrativos competentes y a la aplicación del silencio administrativo negativo en todos los casos, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 26 del

Decreto Legislativo N° 757, del 8 de noviembre de 1991, y los Artículos 6 y 9 del Decreto Supremo N° 094-92-PCM, del 28 de diciembre de 1992.

CAPITULO I

DE LA LICENCIA DE OBRA

Artículo 64.- La aprobación de los anteproyectos y proyectos así como la Licencia de Obra se otorgarán en estricta concordancia con las disposiciones establecidas en el presente Reglamento, en el Plan Maestro Centro de Lima aprobado mediante Ordenanza N° 201, en el Reglamento de Administración del Centro Histórico de Lima, aprobado por la Ordenanza N° 062 y las demás normas que sean aplicables.

Supletoriamente en lo que no se oponga al presente Reglamento se aplican el Reglamento de Construcciones para la provincia de Lima; el Reglamento Nacional de Construcciones; la Ley N° 27157 Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común y demás normas aplicables.

Artículo 65.- Puede otorgarse Licencia de Obra, para la construcción parcial de una edificación. La sección que abarque cada etapa de la construcción debe ser autosuficiente en su funcionamiento. Sin embargo, para el inicio del trámite de la licencia correspondiente, debe presentarse el proyecto en su integridad.

Artículo 66.- La licencia de obra no da derecho de funcionamiento de ningún tipo de actividad comercial, ni de ocupar el terreno antes de que esté totalmente construido, tal como fue autorizado.

Artículo 67.- Los organismos y dependencias de la Municipalidad Metropolitana de Lima que intervienen en el otorgamiento de las licencias y autorizaciones de construcción, son los determinados en el Texto Unico de Procedimientos Administrativos (TUPA) vigente y demás normas complementarias

La Comisión Técnica Especial de Licencias de Construcción para el Centro Histórico y el Cercado de Lima, es aquella definida en el Artículo 21 del Plan Maestro Centro de Lima, aprobado por la Ordenanza N° 201.

Adicionalmente para la revisión de los anteproyectos y proyectos de Galerías Feriales de Habilitación Progresiva y otros proyectos relacionados con la formalización de comerciantes debidamente reconocidos por la Municipalidad Metropolitana de Lima, compatibles a la presente norma, se incorporará a la Comisión, un representante de la Dirección Municipal de Comercialización y Defensa al Consumidor; quien tendrá voz pero no voto en la calificación final del anteproyecto o proyecto presentado.

Artículo 68.- La Comisión Técnica Especial de Licencias de Construcción para el Centro Histórico y el Cercado de Lima a que se refiere el artículo anterior para los fines del presente reglamento tendrá las siguientes funciones:

a) Evaluar y dictaminar sobre los anteproyectos y proyectos de:

* Centros Comerciales y Galerías Comerciales en el Centro Histórico de Lima y en el Cercado de Lima.

* Galerías Feriales y Galerías Feriales de Habilitación Progresiva para Comerciantes informales en proceso de Formalización, en el Cercado de Lima.

b) Aprobar las ampliaciones de los plazos, establecidos en los Artículos 53 y 56 y los mecanismos mediante los cuales las Galerías Feriales de Habilitación progresiva, se consoliden como Galerías Feriales, siempre que exista una sustentación técnica que así lo amerite.

c) Exigir la elaboración y presentación de Estudios de Impacto Ambiental en aquellos proyectos que le sean sometidos y que, a su juicio, puedan provocar daños no tolerables al ambiente y a los grupos humanos usuarios del Centro Histórico de Lima, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 319 de la Ordenanza N° 062.

d) Resolver en primera instancia los Recursos de Reconsideración sobre los resultados de los trámites para obtener autorizaciones para la construcción de Centros Comerciales y Galerías Comerciales en el Centro Histórico de Lima y excepcionalmente las Galerías Feriales especificadas en el Artículo 4, cuando se trate de aspectos técnicos.

e) Resolver en primera instancia los recursos de Reconsideración sobre los trámites para obtener autorizaciones para la construcción de Centros Comerciales, Galerías Comerciales en el Centro Histórico y Cercado de Lima, así como de Galerías Feriales y Galerías Feriales de Habilitación Progresiva fuera del Centro Histórico pero dentro de los límites del Cercado de Lima.

Artículo 69.- La Dirección Municipal de Desarrollo Urbano, a través de sus órganos de línea, para efectos del cumplimiento del presente reglamento, tiene las siguientes funciones, de acuerdo a las áreas urbanas específicas que se indican a continuación:

a) Dar Trámite a las consultas de anteproyecto y solicitudes de Licencia de obra de Centros Comerciales, Galerías Comerciales, Galerías Feriales y Galerías Feriales de Habilitación Progresiva, elevándolas a la Comisión Especial que corresponda con el informe técnico de precalificación respectivo.

b) Otorgar las Autorizaciones Provisionales de inicio de Obras por treinta (30) días, sólo si se cuenta con un Anteproyecto con dictamen Conforme; a la presentación del Proyecto Completo que incluya la declaración jurada del profesional proyectista indicando que corresponde al desarrollo del anteproyecto. En estos casos deberán cancelarse la tasa compensatoria por el "Deterioro de Pistas y Veredas", así como el derecho por la primera supervisión de las Obras, como requisito previo para otorgar la Autorización Provisional mencionada.

c) Otorgar las Licencias de Obra de los Proyectos aprobados que se ubican en el Cercado de Lima de acuerdo a los procedimientos vigentes y a través de los Organos de líneas respectivos.

d) Resolver los Recursos de Reconsideración sobre los aspectos administrativos de los trámites y procedimientos de otorgamientos de licencias de obra indicados en los incisos a) y b) del presente artículo.

Las funciones mencionadas en el presente artículo se harán efectivas por los órganos de línea que conforman la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano

Artículo 70.- En el marco del presente reglamento; son funciones de las Municipalidades Distritales cuya jurisdicción involucra parte del Centro Histórico:

a) Participar en las reuniones de la Comisión que corresponda a través de un representante designado por el Alcalde del distrito.

b) Aprobar y otorgar las licencias de obra de Galerías Feriales de Habilitación Progresiva,

ubicados dentro de la jurisdicción de su distrito, a través de las jefaturas de las Oficinas de Licencias de obra correspondientes. No corresponderá aprobar autorizaciones de construcción, cuando éstas formen parte del Centro Histórico de Lima.

Artículo 71.- Son funciones de la Comisión Técnica Provincial, para efectos del presente reglamento las siguientes:

a) Resolver en segunda y última instancia administrativa, los recursos de apelación que se interpongan sobre los aspectos técnicos y administrativos de los procedimientos para el otorgamiento de licencias de obra de Centros Comerciales, Galerías Comerciales, Galerías Feriales y Galerías Feriales de Habilitación Progresiva.

b) Conocer y absolver las consultas sobre aplicación de las normas establecidas en el presente reglamento, en el Plan Maestro Centro de Lima, aprobado por Ordenanza N° 201, en el Reglamento para la Administración del Centro Histórico, aprobado por Ordenanza N° 062, en el Reglamento General de Construcciones para la provincia de Lima, en el Reglamento General de Zonificación de Lima Metropolitana, en el Reglamento Nacional de Construcciones, así como en los planes reguladores y demás normas complementarias vigentes, en lo que se refiere a los aspectos técnicos aplicables y de procedimientos administrativos.

DE LOS DOCUMENTOS PARA LA LICENCIA DE OBRA

Artículo 72.- Los documentos que deben presentarse cuando se solicite la aprobación de anteproyecto o proyecto, serán los establecidos en el Texto Único de Procedimientos Administrativos vigente de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

Adicionalmente se deberá presentar:

a) Proyecto del Reglamento Interno de Uso y Funcionamiento, el mismo que luego de la aprobación por la Comisión respectiva, deberá ser anexado a todo contrato de compra-venta y/o alquiler de los locales a fin de que los compradores o inquilinos, según sea el caso, tomen conocimiento de las condiciones a las que se someten a la adquisición o alquiler de un local.

b) Estudio de Impacto Ambiental, Urbanístico y Vial elaborado por una institución calificada y registrada en la Municipalidad Metropolitana de Lima, cuando así lo haya establecido la Comisión.

c) Expediente Técnico del perfil urbano - arquitectónico del entorno del proyecto, que incluirá por lo menos hasta 50.00 m. de la manzana donde se ubica, efectuando la presentación de un fotomontaje de la edificación proyectada.

d) Proyecto de instalaciones especiales contra incendios y emergencias, aprobado por el Cuerpo General de Bomberos del Perú, en los casos en que, por la magnitud del proyecto, la Comisión así lo determine.

e) Para el caso de Galerías Feriales de Habilitación Progresiva, sólo se exigirá la presentación de un anteproyecto a escala conveniente y el Programa de Habilitación Progresiva, el que contendrá el proceso y cronograma para su habilitación. Eventualmente, la Comisión correspondiente, podrá solicitar documentación adicional para mayor sustentación de la propuesta.

En un plazo no mayor de un (1) año, los propietarios deberán presentar el proyecto definitivo de consolidación de la Galería Ferial.

Las Comisiones Técnicas Especiales pueden solicitar la presentación de los documentos técnicos adicionales que considere conveniente para la adecuada evaluación del anteproyecto o proyecto presentado.

Todos los planos que se presentan deben estar debidamente firmados y sellados por el profesional responsable y el propietario o su representante legal debidamente autorizado.

Artículo 73.- Para todos los casos de intervención en el Centro Histórico de Lima, será obligatorio presentar el Anteproyecto Arquitectónico cuya aprobación es requisito para la presentación del proyecto definitivo.

DEL PROCEDIMIENTO

Artículo 74.- Los procedimientos administrativos serán básicamente los establecidos por las normas vigentes y por el Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA) de la Municipalidad Metropolitana de Lima:

Todos los demás aspectos referidos al procedimiento para la obtención de la licencia serán los establecidos en las normas vigentes.

DE LOS RECURSOS DE IMPUGNACION

Artículo 75.- Procede recurso de Reconsideración y de apelación de las resoluciones recaídas en los procesos de otorgamiento de licencias de obra, los mismos que se sujetarán a los plazos y procedimientos establecidos en el Texto Único Ordenado de la Ley de Normas Generales de Procedimientos Administrativos.

Artículo 76.- Con excepción de los recursos de impugnación referidas a procedimientos sobre los inmuebles ubicados en el Centro Histórico de Lima los Recursos de Reconsideración planteados sobre los aspectos técnicos, de los procedimientos o dictámenes serán resueltos de la siguiente manera:

a) En primera instancia por las Comisiones Técnicas, según sea el caso, mediante el dictamen correspondiente, que tendrá carácter resolutivo.

b) En segunda y última instancia por la Comisión Técnica Provincial, mediante el acuerdo correspondiente que tendrá carácter resolutivo.

Los recursos de Apelación planteados sobre aspectos administrativos de los procedimientos o dictámenes emitidos serán resueltos:

a) En primera instancia por la Jefatura de la División de Edificaciones, encargada del trámite administrativo, mediante la resolución respectiva.

b) En segunda instancia, por la Comisión Técnica Provincial, mediante el acuerdo respectivo que tendrá carácter resolutivo.

En el Centro Histórico de Lima, las instancias encargadas de resolver los recursos impugnativos serán las indicadas en el TUPA vigente.

DE LA SUPERVISIÓN DE LAS OBRAS

Artículo 77.- Las resoluciones sobre las solicitudes de licencia de obra, tanto las aprobatorias

como las denegadas, serán transcritas a las dependencias encargadas del control urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima, a PROLIMA, a la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano y a la Dirección Municipal de Fiscalización y Control y a la Dirección Municipal de Comercialización y Defensa al Consumidor y al Usuario, al día siguiente de su emisión, para su fiscalización y control correspondiente.

Artículo 78.- Para los efectos del control, los constructores conservarán obligatoriamente en obra lo siguiente:

- a) Copia de la licencia de obra, que se exhibirá en lugar visible.
- b) Un juego de los planos aprobados, firmados y sellados.
- c) El cuaderno de obra; y
- d) El rótulo del profesional responsable de la obra.

Artículo 79.- Si durante la ejecución de la obra se detectara que no se respeta los planos aprobados o las especificaciones propias de la edificación, se dictará orden de paralización de la obra y de demolición de todo aquello que se hubiera construido irregularmente, sin perjuicio de la aplicación de las multas correspondientes.

Si la construcción irregular hubiera dañado un inmueble calificado como Monumento Histórico y con Valor Monumental, se presentará la correspondiente denuncia ante la Fiscalía Provincial en lo Penal, para los efectos a que hubiere lugar.

DE LA FINALIZACIÓN DE OBRA

Artículo 80.- Culminada la obra, el propietario y el constructor solicitarán el Certificado de Finalización de obra total o parcial, dentro de los quince (15) días de terminada la obra.

Artículo 81.- Procederá la Finalización de obra cuando se compruebe:

- a) El cumplimiento de los planos presentados y las modificaciones autorizadas.
- b) La subsanación de las observaciones que se hubiera hecho.
- c) La limpieza de la zona y el retiro de desmonte.
- d) Los acabados en la fachada y en todos los muros exteriores.
- e) La reparación de pistas y veredas.

DE LOS DERECHOS

Artículo 82.- Los derechos que deben abonar los interesados por concepto de otorgamiento de licencia de obra, son los establecidos en el Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA) de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

Los montos de los derechos municipales que no se encuentren especificados en las normas vigentes serán aprobados mediante ordenanza.

CAPITULO II

DE LA LICENCIA DE APERTURA DE ESTABLECIMIENTO

Artículo 83.- La Licencia de Apertura de Establecimiento de Galerías y Centros Comerciales en el Centro Histórico de Lima, es la licencia que otorga la Municipalidad Metropolitana de Lima para el funcionamiento de Centros Comerciales, Galerías Comerciales y Galerías Feriales así como para el funcionamiento de cada uno de los locales Comerciales existentes en tales edificaciones.

Artículo 84.- La Dirección Municipal de Comercialización y Defensa al Consumidor tiene a su cargo el otorgamiento y revocatoria de la Licencia de Apertura de Establecimiento en el Cercado de Lima.

La fiscalización y el control de los establecimientos materia de este Reglamento se ejecuta en coordinación con PROLIMA y la Dirección Municipal de Fiscalización y Control.

El Servicio de Administración Tributaria (SAT) tiene a su cargo la recaudación de los tributos y multas.

Artículo 85.- Están obligados a obtener la autorización de funcionamiento las personas naturales y jurídicas siguientes:

a) Para los Centros Comerciales, Galerías Comerciales, Galerías Feriales, o Galerías Feriales de Habilitación Progresiva; sus propietarios o conductores. Si todos los locales que conforman el Centro Comercial o la Galería están sujetos a las reglas de la copropiedad o propiedad en condominio, la licencia de funcionamiento la tramitará la junta de propietarios.

b) Para cada uno de los locales que conforman un Centro Comercial, una Galería Comercial, una Galería Ferial o Galerías Feriales de Habilitación Progresiva; su propietario o quien tenga derecho a usarlo con título legítimo.

El que un Centro Comercial, una Galería Comercial, una Galería Ferial o una Galerías Ferial de Habilitación Progresiva cuente con Licencia de Apertura de Establecimiento no significa que cada uno de los conductores de los locales que lo conforman la haya obtenido.

Artículo 86.- Los trámites, las condiciones y los plazos para obtener Licencia de Apertura de Establecimiento, serán los previstos en las normas vigentes.

TITULO V

DE LAS DISPOSICIONES SOBRE EL FUNCIONAMIENTO

Artículo 87.- Los pasajes y las áreas de circulación, verticales y horizontales, deben estar libres de cualquier obstáculo, tales como elementos de exhibición de mercadería, anuncios, etc.

Artículo 88.- Se debe observar estrictamente las ordenanzas municipales sobre ruidos molestos o nocivos tanto en las áreas de circulación como en los Locales Comerciales.

La difusión de anuncios generales de la administración del Centro Comercial o Galería Comercial o Galería Ferial, se efectuará mediante sistemas de altavoces en volúmenes que no afecten a las personas. Está prohibido instalar altoparlantes en la parte frontal de los locales Comerciales para difundir anuncios o música. La emisión de música dentro de los locales Comerciales requiere el acondicionamiento de los establecimientos con materiales que amortigüen los ruidos.

Artículo 89.- Está prohibida la partición o división de los locales Comerciales. La violación de

esta disposición da lugar a la clausura de los establecimientos.

Artículo 90.- Los únicos giros autorizados en las Galerías y Centros Comerciales, son los expresamente mencionados en el presente Reglamento, los indicados en el Plan Maestro Centro de Lima aprobado por la Ordenanza N° 201, del 21 de diciembre 1998, y su Índice para Ubicación de Actividades Urbanas y los especificados por las normas vigentes para las respectivas jurisdicciones fuera del Centro Histórico y del Cercado de Lima.

Artículo 91.- Está prohibido en los Centros Comerciales, Galerías Comerciales, Galerías FERIALES y Galerías FERIALES de Habilitación Progresiva:

a) Negocios dedicados a la venta al por mayor.

b) Negocios dedicados a giros no conformes, de acuerdo con lo expresamente establecido en este Reglamento.

Además de lo dispuesto en este Reglamento, son aplicables a los Centros Comerciales, Galerías Comerciales, Galerías FERIALES y Galerías FERIALES de Habilitación Progresiva, el Reglamento de Licencias de Apertura vigente, la Ordenanza N° 062-94, la Ordenanza N° 201-99 y sus modificatorias.

TITULO VI

DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 92.- Constituyen infracciones al presente Reglamento, además de las previstas en los Reglamentos de Construcción y de Licencia de Apertura de Establecimiento, las siguientes:

a) Ejecutar cualquier tipo de intervención o edificación, sin licencia de obra o alterar el proyecto aprobado.

b) No contar con el cuaderno de obra en el sitio de la obra.

c) No tener actualizado el cuaderno de obra.

d) Subdividir o fraccionar, bajo cualquier modalidad, los locales Comerciales.

e) Dar uso distinto del autorizado a los inmuebles y locales.

f) Utilizar con fines distintos las secciones comunes del Centro Comercial o Galería Comercial o Galería Ferial.

g) No efectuar la limpieza, el mantenimiento o la reparación de las secciones comunes, especialmente de los pasajes y pasillos, de los servicios higiénicos y de los colectores de desperdicios sólidos.

h) Impedir la realización de controles e inspecciones.

i) Las demás previstas en la Ordenanza N° 062.

j) No realizar la señalización del conjunto.

Artículo 93.- Las sanciones por el incumplimiento a lo dispuesto en el presente reglamento,

serán propuestas por el órgano de fiscalización y control de las disposiciones municipales administrativas, mencionado en la Ordenanza N° 153 del 30 de junio de 1998 y serán aprobadas mediante ordenanza.

Artículo 94.- En el caso previsto por el Artículo 48 del reglamento aprobado por la Ordenanza N° 062, sobre intervenciones no autorizadas en un monumento o un ambiente urbano monumental, la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano, con la opinión de la Comisión Técnica Especial de Licencias del Centro Histórico, fijará los plazos y condiciones en que los responsables deben practicar la correspondiente reconstrucción o restauración, según sea el caso.

Artículo 95.- Los propietarios de obras que se ejecuten sin licencia de obra, además de la obligación de paralización inmediata de la construcción hasta que obtenga la correspondiente licencia y se cancele la multa, están sujetos a las siguientes sanciones:

- a) Multa, en proporción del valor de la obra ejecutada.
- b) Demolición de las edificaciones que contravengan las normas sobre zonificación y técnicas reglamentarias.
- c) La demolición será efectuada por los propietarios, y en omisión o renuncia de éstos, por la Municipalidad Metropolitana de Lima, en cuyo caso los gastos de la misma deberá cobrarse a los propietarios.
- d) Reconstrucción a su condición original, en caso de monumento o ambiente urbano monumental.

Asimismo, los propietarios de obras de Centros Comerciales, Galerías Comerciales, Galerías Feriales o Galerías Feriales de Habilitación Progresiva, están prohibidos de efectuar venta o alquiler alguno, en tanto no cuenten con la Licencia de obra respectiva salvo que estos últimos cuenten con una Autorización Provisional para Inicio de Obras, que podrá otorgarse única y exclusivamente a las Galerías Feriales de Habilitación Progresiva. De haberse ya efectuado la venta o alquiler de locales, esto no condicionará de ninguna manera el dictamen de la Comisión Técnica Especial, y el propietario será responsable de realizar las modificaciones a que hubiera lugar asumiendo los perjuicios que pudiera causar a terceros por efectos de dichas modificaciones. La Municipalidad Metropolitana de Lima, de ninguna manera se responsabilizará por dichas transacciones y el propietario original se someterá a las sanciones penales correspondientes, para los efectos a que hubiera lugar.

Artículo 96.- Los conductores de establecimientos que no cuenten con la correspondiente autorización de funcionamiento serán sancionados con multa o clausura del establecimiento. En caso de reincidencia, se impondrá su clausura definitiva.

Artículo 97.- Los funcionarios o servidores municipales que infrinjan las disposiciones del presente Reglamento serán pasibles de las sanciones establecidas en las leyes y reglamentos sobre los servidores públicos, sin perjuicio de la denuncia penal correspondiente.

Artículo 98.- Los profesionales, arquitectos o ingenieros, que participen en actos que constituyen infracciones al presente Reglamento serán sancionados con multa igual a la impuesta al propietario y serán denunciados por tales hechos ante el respectivo Colegio Profesional, para que éste adopte las medidas correspondientes.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- Las edificaciones que cuentan con Licencias de obra otorgadas con anterioridad al presente Reglamento y que no se encuentren construidas, así como los proyectos aprobados de acuerdo a la normatividad anterior al presente reglamento podrán adecuarse, si así lo desean, a lo aquí normado. En caso de caducar a licencia de obra otorgada mediante normatividad anterior, y no haberse construido más del 20% del total de la obra, el proyecto deberá obligatoriamente ser adecuado a la presente norma.

Segunda.- Todas aquellos Centros o Galerías Comerciales que fueron construidos en el Centro Histórico y Cercado de Lima, durante el tiempo de suspensión de las licencias, (hasta el 12 de mayo de 1997) entran en un proceso de regularización, sin perjuicio de las sanciones pertinentes y de las modificaciones obligatorias a que hubiera lugar para su adecuación al presente reglamento, dándosele un plazo no mayor de sesenta (60) días a partir de la emisión del presente reglamento y luego de vencido este plazo, se precederá a la clausura y cierre de los establecimientos, y a las acciones a que hubiere lugar de acuerdo a Ley, sin posibilidad de acceder a regularización futura.

La Dirección Municipal de Comercialización dará prioridad a la difusión de esta disposición a los propietarios de Galerías identificadas en el entorno del Mercado Central debiendo la Dirección Municipal de Fiscalización y Control, dar inicio a la clausura y cierre de las Galerías no autorizadas, en ese sector, así como en otras áreas del Centro Histórico y Cercado de Lima.

Tercera.- Las Comisiones Técnicas Calificadoras, deberán evaluar los proyectos, velando por el cumplimiento de lo normado en el presente reglamento. En los casos en que se presenten aspectos no contemplados en el presente reglamento la Comisión respectiva tiene la facultad de resolver de acuerdo a los criterios técnicos de interés urbano que considere convenientes, lo que deberá sustentarse en el dictamen correspondiente. No es posible, regularizar la construcción de Galerías y/o Campos FERIALES en el Centro Histórico de Lima, ni en las áreas declaradas Patrimonio Cultural o que cuenten con normas específicas para su conservación y/o recuperación; estos inmuebles deberán ser clausurados por las dependencias municipales competentes. Toda obra, cuya regularización no sea posible, dará lugar a la clausura y cierre de los establecimientos, así como a las demás acciones a que hubiere lugar de acuerdo a Ley.

Cuarta.- Los establecimientos que funcionen como Galerías y Centros Comerciales, con transgresión de las disposiciones del Reglamento de la Administración del Centro Histórico de Lima, del Plan Maestro Centro de Lima y del presente Reglamento, ubicados en zonas no conformes y que cuenten con autorización, serán declarados como establecimientos en USO NO CONFORME, mediante resolución de la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano, en la que establecerá cualquiera de las medidas previstas por el Artículo 69 del reglamento aprobado por la Ordenanza N° 062, PROLIMA dará prioridad al desarrollo de este tipo de acciones, bajo responsabilidad de los funcionarios encargados.

Quinta.- A efecto de promocionar la desconcentración de las actividades Comerciales del Centro Histórico de Lima, el Instituto Metropolitano de Planificación (IMP) coordinará con las Municipalidades Distritales de Lima Metropolitana la elaboración del Esquema Metropolitano de Localización Comercial en el Centro de Servicios Metropolitanos, donde se desarrollarán las actividades financieras, Comerciales especializadas e institucionales, así como en los Centros de Servicios Integrales y en los Subcentros de Servicios de nivel interdistrital y distrital.

Sexta.- La Municipalidad Metropolitana de Lima y las municipalidades distritales, a fin de atender la localización de comerciantes minoristas informales y ambulantes y su desplazamiento de las áreas públicas, admitirán la conformación de Galerías FERIALES y Galerías FERIALES de Habilitación Progresiva fuera del área del Centro Histórico. Las normas de diseño y los servicios generales de dichas Galerías son las establecidas mediante el presente reglamento.

Sétima.- Con el propósito de reforzar la función cultural y turística en el Centro Histórico de Lima, se admitirá la ubicación de Galerías con los giros de venta de libros, numismática, filatelia y artesanía en inmuebles que tengan la condición e Monumento Histórico o de valor monumental, previa su restauración y puesta en valor, de acuerdo a lo establecido por el Artículo 6 del presente reglamento.

Octava.- Con el propósito de promover la recuperación del Cercado y el Centro Histórico de Lima, la Municipalidad Metropolitana de Lima establece que la asesoría técnica y orientación para los proyectos arquitectónicos referentes al presente reglamento, será a través de la Dirección Municipal de Comercialización y Defensa al Consumidor.