

Reglamentan regularización, construcción y funcionamiento de galerías comerciales en el distrito

ORDENANZA Nº 321-MSB

San Borja, 15 de diciembre de 2004

EL CONCEJO DE LA MUNICIPALIDAD DE SAN BORJA

POR CUANTO:

Visto, en la XXIV-2004 Sesión Ordinaria de Concejo de la fecha el Dictamen N° 012-2004-CDU y Dictamen N° 170-2004-CAL, de la Comisión de Desarrollo Urbano y Comisión de Asuntos Legales, respectivamente, sobre proyecto de Ordenanza que reglamenta la Regularización, Construcción y Funcionamiento de Galerías Comerciales en el distrito de San Borja.

De conformidad con la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, con dispensa del trámite de aprobación de Actas, el Concejo Municipal aprobó por mayoría la siguiente:

ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA REGULARIZACIÓN, CONSTRUCCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE GALERÍAS COMERCIALES EN EL DISTRITO DE SAN BORJA

TÍTULO PRIMERO

GENERALIDADES

CAPÍTULO I

BASE LEGAL

- Constitución Política del Perú de 1993
- Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972
- Reglamento Nacional de Construcciones y Provincial de Construcción de Lima
- Ordenanza N° 274-MSB de la Municipalidad de San Borja

CAPÍTULO II

OBJETIVOS Y ALCANCES

Artículo 1.- La presente Ordenanza tiene como objetivo, establecer las normas y requisitos mínimos exigidos para la instalación de galerías comerciales en el distrito de San Borja; así como los requisitos para la regularización y adecuación a la presente norma de las Galerías Comerciales existentes.

Artículo 2.- El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza alcanza a toda persona natural o jurídica, constituida en asociación, cooperativa o cualquier otra forma de organización social y a las sociedades reguladas por la Ley General de Sociedades; cuya finalidad sea la de realizar actividades comerciales, en locales que por su naturaleza, características y giros, se definan como Galería Comercial.

CAPÍTULO III

DEFINICIONES

Artículo 3.- Para los efectos de la aplicación de la presente Ordenanza, se definen los siguientes conceptos como sigue:

a) Galería Comercial.- Local comercial constituido por puestos y tiendas, distribuidos en secciones según el tipo de producto que comercialicen, vinculados por áreas de circulación y servicios comunes, dedicados exclusivamente a uso comercial, donde se desarrolla la exhibición y venta directa al público, de productos no perecibles.

b) Puesto.- Unidad componente de una galería comercial con un área mínima de 6 m² organizados según un giro específico, que se encuentra debidamente autorizado y registrado en el Padrón de Comerciantes de dicha galería.

c) Tienda.- Local comercial, componente de una Galería Comercial, de giros diversos, con un área de 20 m² como mínimo, debidamente autorizado y registrado en el Padrón de Comerciantes de la misma Galería Comercial.

d) Sección.- Área constituida por un grupo de puestos o tiendas, en los cuales se comercializan productos de características comunes.

e) Giro.- Especialización básica de un puesto o de una tienda dedicados a la comercialización de productos no perecibles

f) Padrón de Comerciantes.- Es la relación ordenada y clasificada de los puestos y tiendas de una Galería Comercial registrados por secciones y giros, consignando nombre, domicilio fiscal, documento de identidad del conductor titular del mismo y el número de la respectiva Licencia de Apertura de Establecimiento.

g) Comité de Autocontrol.- Es el órgano encargado de la vigilancia y buen funcionamiento de la Galería, está integrado por el Presidente, Secretario y Tesorero, cuyas obligaciones y funciones estarán definidas en el Reglamento Interno de la Galería.

h) Reglamento Interno.- Instrumento interno que contiene derechos y obligaciones de los propietarios de los inmuebles, así como de los inquilinos o conductores del negocio, que incluyen aspectos sobre el mantenimiento de la galería, observancia de las medidas de seguridad y el respeto entre los comerciantes y clientes.

Tanto los puestos como las tiendas, deberán estar independizados para obtener licencia de apertura de establecimiento y acotar los tributos y arbitrios municipales individualmente.

TÍTULO SEGUNDO

DE LA REGULARIZACIÓN DE GALERÍAS COMERCIALES EXISTENTES EN FUNCIONAMIENTO

CAPÍTULO IV

REQUISITOS MÍNIMOS EDIFICATORIOS PARA ADECUACIÓN DE GALERÍAS COMERCIALES EXISTENTES EN FUNCIONAMIENTO

Artículo 4.- La altura de los cercos perimétricos, que den hacia la vía pública, deberán tener una altura máxima de 3.00 m, y la altura libre en el interior de la galería será de 2.80 m como mínimo. Los cercos deben estar tarrajeados y pintados, en el interior y el exterior.

Artículo 5.- Deberán contar con una (01) puerta de acceso y salida, con ancho mínimo de 3.00 m. Las ubicadas en esquina, deberán contar con dos (02) puertas, una hacia cada calle, con un ancho mínimo de 2.40 m cada una. Estas medidas se incrementarán, si el cálculo de evacuación, así lo determinara. En ambos casos, de existir desnivel entre la vereda y el local comercial, deberán tener rampas para discapacitados, debiendo estar éstas, ubicadas dentro de su propiedad.

Artículo 6.- Los pasajes de circulación, deberán tener un ancho mínimo de 2.00 m, debiendo estar interrelacionados unos con otros y con las puertas de acceso y salida. Debiendo estar libres de todo tipo de mercadería, estantes, vitrinas, armarios y cualquier otro elemento que interfiera u obstaculice la libre circulación.

Artículo 7.- Las coberturas deberán cubrir, como mínimo el área de los puestos de la Galería Comercial; en caso de cubrir todo el local, se deberá resolver en forma adecuada la iluminación y ventilación; además de considerar canaletas para la evacuación de aguas pluviales de requerirse.

Artículo 8.- Deberán tener ventilación e iluminación natural, a través de áreas libres o pozos de luz, con áreas y medidas mínimas reglamentarias, de ser necesario se reforzará con luz artificial.

Artículo 9.- Deberán contar con los servicios de agua, desagüe y luz, adecuadamente instalados. En caso que el cableado de luz no pueda ser empotrado, deberá estar debidamente entubado, con tuberías antivandálicas (PVC-SAP) clase pesada.

Artículo 10.- Deberán contar con un ambiente para la Administración de la Galería Comercial, en donde pueda funcionar además, la Policía Municipal y la Oficina de Defensa del Consumidor, para que realicen sus respectivas funciones de control. Será obligatorio contar con un gabinete de primeros auxilios.

Artículo 11.- Los servicios higiénicos deben ser independientes para hombres y mujeres, con aparatos sanitarios instalados en cubículos separados. Se deberá acondicionar en ambos baños, un w.c. con barras de seguridad, en cubículo independiente, con dimensiones y características, establecidos en el Artículo 16 de la Norma Técnica de Edificación NTE A.60, del Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción, para uso de personas con discapacidad.

Estos servicios deberán ser ofrecidos sin ningún tipo de limitación ni costo alguno, debiendo estar provistos de papel higiénico, jabón líquido y dispositivo de secado de manos por aire caliente, en perfecto estado de funcionamiento y limpieza.

El número de aparatos sanitarios será de acuerdo al siguiente cuadro:

Servicios Higiénicos Hombres:	1 w.c / 25 puestos
	1 urinario / 50 puestos
	1 lavatorio / 25 puestos

Servicios Higiénicos Mujeres: 2 w.c / 25 puestos
 1 lavatorio / 25 puestos

Deberán tener lavadero para útiles de limpieza.

Los aparatos sanitarios serán de loza blanca.

Las paredes de los baños deben estar revestidas de mayólica blanca, a una altura mínima de 1.50 m y los pisos tendrán losetas o similar, debiendo las puertas permanecer cerradas con cierrapuertas.

No deberán tener comunicación directa con las áreas de comercialización.

Artículo 12.- La carga y descarga de productos, para el abastecimiento de los puestos y tiendas se adecuará al horario establecido en la Ordenanza N° 223-CDSB-C, entre las 21.00 y las 06.00 horas.

Artículo 13.- El estacionamiento requerido para el público usuario, deberá ser resuelto de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza N° 274-MSB-C.

Artículo 14.- Los puestos deberán tener como mínimo un área de 6.00 m², debiendo estar agrupados en secciones, distribuidos por giros, numerados en forma correlativa y mostrando su numeración y licencia de apertura de establecimiento en lugares visibles.

Artículo 15.- Los puestos deberán ser construidos en su totalidad de ladrillo o material incombustible, no permitiéndose triplay, plásticos o similar, en divisiones o coberturas.

Artículo 16.- La exhibición y venta de los productos que se comercialicen en un puesto, deberá realizarse dentro del área del mismo, sin invadir los pasajes de circulación, de acuerdo a lo establecido en el artículo 7 de la presente Ordenanza.

Artículo 17.- Los puestos, dedicados al expendio de comidas y bebidas, deberán estar ubicados en área separada de la zona de comercialización, de los servicios higiénicos, del colector de residuos y de cualquier otro punto de contaminación.

Deberán contar con cocina equipada con extractor de humos y olores, lavadero, refrigeradora, horno microondas, con paredes revestidas de mayólica blanca a una altura mínima de 1.50 m y pisos de loseta o similar. Deberá tener buena iluminación y ventilación.

El área de atención al público, debe estar incorporada al puesto de venta, sin invadir en forma alguna, las áreas de circulación de acuerdo a lo establecido en el artículo 7 de la presente Ordenanza.

Artículo 18.- Los puestos no deben abrir hacia la vía pública, debiendo todos atender hacia el interior de la Galería Comercial, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 17 de la presente Ordenanza.

Artículo 19.- Las Galerías Comerciales deberán respetar las normas de seguridad establecidas por INDECI y Cuerpo General de Bomberos Voluntarios del Perú, con relación al número de extintores y su ubicación, para ser usados con prontitud en caso de incendio; así como señalización de áreas de seguridad debiendo contar además con una señalectica indicando rutas de evacuación dentro de un plan de contingencia.

CAPÍTULO V

USOS PERMITIDOS

Artículo 20.- Los giros que se enumeran a continuación, serán permitidos únicamente en tiendas:

1. Juguetes, artículos para fiestas infantiles (no pirotécnicos) y disfraces.
2. Artículos de decoración para el hogar.
3. Artículos de escritorio e Ingeniería.
4. Bazar.
5. Reparación de artículos electrónicos.
6. Cafetería y juguería (sin venta de comidas).
7. Restaurante (únicamente en Galerías de más de un piso, sí éstos se ubican en pisos independientes).
8. Peluquería.
9. Sastrería.
10. Agencias de Turismo y Oficinas Administrativas de Servicio.
11. Locería, vajilla y utensilios de cocina.
12. Internet.

Los giros que se enumeran a continuación serán permitidos tanto en puestos como en tiendas:

- 1.- Artículos de cuero y calzado.
- 2.- Ropa, lencería y pasamanería.
- 3.- Telas y cobertores.
- 4.- Cassette, Videos, CID, accesorios para computadoras.
- 5.- Fotocopiado, tipeos, fax, cabinas telefónicas.
- 6.- Artesanías, antigüedades, artículos religiosos.
- 7.- Libros, revistas, periódicos, tarjetas, afiches.

- 8.- Joyería, relojería, anteojos y fantasía fina.
- 9.- Perfumería y artículos de tocador.
- 10.- Estudio fotográfico, artículos de fotografía y venta de teléfonos celulares.
- 11.- Venta de Golosinas, venta de licores envasados (sin consumo).

CAPÍTULO VI

REQUISITOS PARA SOLICITAR LICENCIA DE OBRA EN VÍA DE REGULARIZACIÓN

Artículo 21.- La Licencia de Obra en Vía de Regularización, será otorgada por la Jefatura de Obras Privadas de la Gerencia de Desarrollo Urbano, al propietario o representante legal de la persona jurídica, que realice actividades comerciales en locales propios, en concordancia con lo establecido en el CAPITULO II de la presente Ordenanza.

En el caso que la persona jurídica no sea propietario del local que ocupa, para solicitar la Licencia de Obra en Vía de Regularización, deberá presentar contrato de alquiler y autorización expresa del propietario para solicitar la licencia y ejecutar la obra.

Artículo 22.- El representante legal de la persona jurídica solicitante debidamente acreditado, deberá presentar a la Gerencia de Desarrollo Urbano, la siguiente documentación:

1. Carpeta, incluyendo hoja de trámite, cuadro de valores, FUO (Formulario Único Oficial) Parte 1 por triplicado, firmado por el propietario, el abogado y el arquitecto o ingeniero civil colegiado.

2. Copia simple del certificado literal de dominio o con dictamen legal del abogado.

3. Recibo cancelado por derecho de revisión y de la multa.

4. Certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios vigente.

5. Plano de localización, ubicación, según lo establecido en el Reglamento de la Ley N° 27157.

6. Plano de arquitectura (deberán graficar la ubicación de los puestos de venta).

7. Fotos a color de frente, mostrando las edificaciones colindantes.

8. Memoria justificativa.

9. Recibo de pago cancelado.

- Revisión CAP 0.10% V.O (mínimo 1% UIT)

- Revisión Administrativa 0.25% V.O (mínimo 1% UIT)

10. Boleta de habilitación del Profesional constataador de la obra.

11. Autorización de la Junta de Propietarios de ser el caso FUIO Parte 1 Anexo A.

Pagar la multa equivalente al 10% del valor declarado de la obra, así como los derechos de licencia de obra.

Todos los documentos técnicos serán presentados de acuerdo al Reglamento de la Ley N° 27157.

CAPÍTULO VII

REQUISITOS PARA SOLICITAR LICENCIA DE APERTURA DE ESTABLECIMIENTO PARA GALERÍAS COMERCIALES

Artículo 23.- Acorde al procedimiento administrativo a seguir, deberán presentar la documentación que se indica:

a. Constancia de Zonificación y Usos

1. Formato de solicitud
2. Recibo de Pago 0.78125% UIT

b. Certificado de Compatibilidad de Uso para locales con Inspección Técnica Básica de Defensa Civil: Área menor de 500 m²

1. Formato de Solicitud y declaración jurada de veracidad de los documentos que se presentan.

2. Licencia de Obra

3. Documento que acredite propiedad, cesión o conducción del local.

4. Copia de la Constancia de Defensa Civil, según corresponda (con Informe favorable emitido por la Jefatura de Defensa Civil)

5. Minuta de constitución de empresa (persona jurídica)

6. Copia simple del RUC

7. Deberá adecuarse a las Normas Técnicas Urbanísticas y Arquitectónicas para personas con discapacidad Ley N° 27920

8. Recibo de pago por derecho 2.90625% UIT

c. Certificado de Compatibilidad de Uso para locales con Inspección de Detalle o Multidisciplinaria de Defensa Civil: Área mayor de 500 m²

1. Formato de Solicitud y declaración jurada de veracidad de los documentos que se presentan.

2. Constancia de Zonificación y Uso otorgado por la Municipalidad de San Borja.

3. Licencia de Modificación y/o Acondicionamiento de ser el caso.

4. Plano de distribución firmado por Arquitecto o Ingeniero colegiado
5. Documento que acredite propiedad, sesión o conducción del local.
6. Copia de Constancia y/o Certificado de Defensa Civil, según corresponda (con Informe favorable emitido por la Dirección Regional del INDECI)
7. Minuta de constitución de empresa (persona jurídica)
8. Copia simple del RUC
9. Deberá adecuarse a las Normas Técnicas Urbanísticas y Arquitectónicas para personas con discapacidad Ley N° 27920
10. Recibo de pago por derecho 2.90625% UIT

El local deberá cumplir con los reglamentos, normas de provisión de estacionamientos vigente; así como contar con certificado y/o asignación de número correspondiente, el que será informado al momento de la inspección ocular.

d. Licencia de Apertura de Establecimiento Provisional Ley N° 28015

1. Formato de solicitud
2. Certificado de Compatibilidad de Uso
3. Declaración simple de Micro o Pequeña Empresa
4. Copia del Certificado de Defensa Civil
5. Recibo de Pago por derecho 4.75% UIT

e. Licencia de Apertura de Establecimiento Definitiva Ley N° 28015

1. Formato de solicitud
 2. Indicar N° Exp. y/o N° Resolución de Autorización Provisional.
 3. Copia de constancia o certificado de Defensa Civil según corresponda (con informe favorable).
 4. Contrato de Alquiler y/o cesión vigente o documento que acredite propiedad.
 5. Recibo de Pago por derecho 7.8125% UIT
- e. Licencia de Apertura de Establecimiento Definitiva
6. Formato de solicitud
 7. Certificado de Compatibilidad de Uso
 8. Recibo de Pago por derecho 10.5625% UIT

Artículo 24.- Los requisitos establecidos en el presente capítulo, serán de aplicación para las Galerías Comerciales nuevas, que se establezcan en el futuro en el Distrito de San Borja.

CAPÍTULO VIII

DE LAS OBLIGACIONES, PROHIBICIONES Y SANCIONES

Artículo 25.- Las Galerías Comerciales deberán elaborar un Reglamento Interno inscrito en Registros Públicos, según Ley N° 27157, el mismo que deberá hacerse de conocimiento de la Gerencia de Comercialización de la Municipalidad de San Borja.

Artículo 26.- No se permitirá ninguna actividad de carácter semi industrial o actividad de servicio que causen ruidos o emanaciones de gases molestos o dañinos, debiendo observar estrictamente las Ordenanzas Municipales, sobre control de ruidos molestos o nocivos, tanto en los puestos y tiendas, como en las áreas de circulación.

Las actividades de exhibición y venta deberán realizarse dentro de los límites de cada local.

Artículo 27.- Está prohibido utilizar altoparlantes y megáfonos de cualquier tipo, para difundir propaganda o música que perturbe la tranquilidad del vecindario, así como la presencia de personas en el interior y/o exterior del local que promuevan las ventas o el uso de servicios que ofrece la Galería Comercial.

Artículo 28.- Los puestos y tiendas no podrán ser subdivididos; no permitiéndose la comercialización de dos giros diferentes en un mismo local.

Artículo 29.- No se podrá incrementar el número de puestos ni tiendas, sin previa autorización municipal y de la Junta de Propietarios de la Galería Comercial, si la hubiere.

Artículo 30.- Está prohibido que los clientes ingresen a la Galería Comercial, acompañados de mascotas.

Artículo 31.- Las Galerías Comerciales no deben hacer uso del retiro municipal, ni aún en forma temporal. Las Galerías Comerciales existentes que lo hubieren hecho antes de la vigencia de la presente Ordenanza se deberán adecuar a lo que establece la Primera Disposición Transitoria de la presente Ordenanza.

Artículo 32.- No se permitirá el consumo de bebidas alcohólicas, ni el fomento de juegos de azar, dentro ni a los alrededores de la Galería Comercial.

Artículo 33.- Está prohibido que los puestos y tiendas, sean utilizados como depósitos y venta para mercadería al por mayor, así como el comercio ambulatorio dentro y fuera de la Galería Comercial.

Artículo 34.- El horario de funcionamiento para las Galerías Comerciales en el distrito de San Borja, se establece mediante la presente Ordenanza, el mismo que debe constar expresamente en la Licencia de Apertura de Establecimiento.

Horario General: de 08.00 horas hasta las 20.00 horas.

Cualquier variación de horario deberá de hacerse con autorización municipal.

Artículo 35.- Los conductores de establecimientos que cesen sus actividades en forma definitiva, deberán comunicar por escrito a la Municipalidad, en el plazo máximo de diez (10) días de producido el hecho, debiendo presentar los siguientes requisitos:

a) Solicitud.

b) Original de la Licencia Provisional o Definitiva de Apertura de Establecimiento.

c) Recibo por Derecho de Pago:

- Autorización 0.625% U.I.T.

Artículo 36.- Cuando los conductores hayan hecho abandono del establecimiento, la persona natural o jurídica que los representa deberá comunicarlo por escrito a la Municipalidad y solicitarán el deslinde de responsabilidad y la baja definitiva de la Licencia Provisional o Definitiva de Apertura de Establecimiento, en un plazo máximo de veinte (20) días de producido el hecho.

Artículo 37.- Se considera infracción, toda acción que contravenga lo dispuesto en la presente Ordenanza, al Reglamento de Aplicación de Sanciones (RAS) y al Cuadro de Infracción de Sanciones de la Municipalidad, así como a todas las disposiciones vigentes, sobre la materia.

Artículo 38.- La violación a las disposiciones establecidas en los Artículos 28, 29, 31 y 32 de la presente Ordenanza, darán lugar a la clausura del establecimiento.

Artículo 39.- Lo establecido en el presente Capítulo es de aplicación para las Galerías Comerciales nuevas que se establezcan en el futuro en el distrito de San Borja.

CAPÍTULO IX

DE LA REVOCATORIA DE LA LICENCIA PROVISIONAL O DEFINITIVA DE APERTURA DE ESTABLECIMIENTO

Artículo 40.- Son causales de revocatoria automática de la Licencia Provisional o Definitiva de Apertura de Establecimiento las siguientes:

a) La presentación de documentación falsa o adulterada.

b) La constatación del ejercicio de actividades antirreglamentarias o legalmente prohibidas.

c) La reiterada infracción de una norma.

d) La alteración del giro autorizado al establecimiento.

e) El uso indebido de la vía pública o del retiro municipal para fines comerciales.

f) La venta de artículos de contrabando o artículos legales.

g) Cuando la Jefatura de Policía Municipal u otra dependencia, compruebe denuncia grave interpuesta por los vecinos, por irregularidades propias del local o de su funcionamiento,

h) Cuando se constate que el establecimiento es conducido por persona distinta al titular.

i) Cuando atente contra la salud, la moral y las buenas costumbres.

En todos los casos de revocatoria, adicionalmente e ordenará la clausura definitiva del establecimiento.

Artículo 41.- La revocatoria de la Licencia Provisional o Definitiva de Apertura de Establecimiento será declarada por la más alta Autoridad Municipal, previa oportunidad a los probables afectados, para la presentación de alegatos y evidencias a su favor. Declarada la evocatoria, quedará agotada la vía administrativa, conforme al Artículo 218, numeral 218.2, literal a), de la Ley N° 27444.

Artículo 42.- En caso de presentarse información o documentación falsa o fraguada, todo el expediente será cancelado de oficio, denunciando penalmente ante el Ministerio Público por la presunción de la Comisión de Delito contra la Fe Pública, al propietario, al conductor al profesional colegiado encargado, que avaló el expediente, comunicando de este hecho al Colegio Profesional respectivo.

Artículo 43.- Cuando exista oposición, cierta y seria al otorgamiento de la Licencia Provisional o Definitiva de Apertura de Establecimiento, acreditada por los medios probatorios ofrecidos, se correrá traslado al administrado; y si existieran procesos judiciales entre las partes, la autoridad municipal suspenderá el trámite administrativo, de conformidad con lo dispuesto en la Ley Orgánica del Poder Judicial y del Código Penal.

Artículo 44.- Los requisitos establecidos en el presente Capítulo serán de aplicación para las Galerías Comerciales nuevas que se establezcan en el futuro en el distrito de San Borja.

TÍTULO TERCERO

DE LA CONSTRUCCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE GALERÍAS COMERCIALES NUEVAS A INSTALARSE EN EL DISTRITO DE SAN BORJA

CAPÍTULO X

DE LA UBICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LOS LOTES PARA GALERÍAS COMERCIALES NUEVAS

Artículo 45.- Los lotes para poder ser destinados a Galerías Comerciales nuevas, deberán cumplir con las siguientes características:

a) Deberán estar ubicados en avenidas y/o calles con zonificación comercial C2 ó C3, no pudiendo ubicarse en lotes con zonificación residencial, salvo el caso considerado en el punto d), del presente artículo.

b) Estos lotes deberán estar ubicados a una distancia de 200 m. unos de otros, y a una distancia mínima de 300 m. de radio, de colegios y centros educativos, hospitales y centros de salud.

c) El área mínima de los lotes, deberá ser de 600 m² para los lotes intermedios y de 800 m² los ubicados en esquina.

d) Si los lotes no tuvieran las áreas mínimas exigidas para las Galerías Comerciales, deberán acumular los lotes comerciales necesarios para cumplir con esta exigencia. Únicamente por excepción, para lotes ubicados en esquina, se permitirá la acumulación al lote comercial otro con zonificación residencial, siempre que se cumpla con los siguientes requisitos:

d.1 Que el lote residencial que se acumula, de frente a la calle en que se ubica el lote comercial y que sea colindante con éste.

d.2 Que en el proyecto que se plantee, en los lotes acumulados, tenga las puertas de acceso y salida de la Galería Comercial, por el lote comercial y no por el lote que se acumula, con zonificación residencial.

d.3 Ningún ambiente o área de la Galería Comercial, deberá ventilar o iluminar hacia las calles a que den frente con zonificación residencial, debiendo en estos casos, resolver la iluminación y ventilación requerida, hacia el interior del lote acumulado, evitando registro hacia cualquier edificación vecina de uso residencial.

d.4 Que presenten carta de aceptación expresa de los vecinos, cuyos predios tengan zonificación residencial que sean colindantes, así como los ubicados con frente a la Galería Comercial que se propone.

CAPÍTULO XI

REQUISITOS MÍNIMOS EDIFICATORIOS PARA CONSTRUCCIÓN DE GALERÍAS COMERCIALES NUEVAS

Artículo 46.- Los cercos perimétricos hacia la vía pública, deberán tener una altura máxima de 3.00m.; la altura libre en el interior de la Galería Comercial debe ser 3.30 m. como mínimo.

Los cercos deberán estar tarrajeados y pintados en el exterior y el interior de la Galería Comercial.

Artículo 47.- Deberán contar con dos (02) puertas de acceso y salida, de 3.00 m. cada una, con rampa para discapacitados, de existir desnivel entre la vereda y el local de la Galería Comercial.

Si el local estuviera ubicado en esquina, deberá tener una (01) puerta hacia cada calle, con los mismos requisitos antes indicados. El ancho de las puertas se incrementará si el cálculo de evacuación así lo determine.

Artículo 48.- Los pasajes principales que den a las puertas de acceso y salida, serán de 2.70 m., y los pasajes de circulación secundarios, tendrán un ancho mínimo de 2.20 m., debiendo estar interrelacionados unos con otros, con los pasajes principales, el hall de escaleras y ascensores de existir estos, para una fácil evacuación en caso de siniestros.

Los pisos deberán estar recubiertos con losetas o material similar.

Artículo 49.- Los techos deberán cubrir toda el área de los puestos y tiendas, pasajes de circulación y demás instalaciones; debiendo resolver en forma adecuada la iluminación y ventilación natural, a través de áreas libres o patios con medidas mínimas reglamentarias.

Artículo 50.- El local deberá contar con los servicios de agua, desagüe y luz, debidamente instalados, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento Nacional de Construcciones y con medidores necesarios, instalados por las empresas concesionarias.

Artículo 51.- Deberá contar con los siguientes ambientes complementarios, ubicados en planta baja y con medidas apropiadas para un adecuado funcionamiento:

a. Administración de la Galería Comercial que cuente con tópico de primeros auxilios.

b. Policía Municipal y Defensa del Consumidor.

c. Depósito General.

d. Depósito de basura, ubicado cercano al acceso, para facilitar la eliminación de desperdicios.

Artículo 52.- Las Galerías Comerciales de más de un (01) piso, deberán instalar como mínimo un ascensor para 04 personas, que permitirá además el acceso a las personas con discapacidad; así como el traslado de mercadería, la cual deberá realizarse en horario diferente al de atención al público.

Deberán tener dos (02) escaleras como mínimo, de 1.50 m. de ancho, para cada tramo, separadas una de otra a una distancia máxima de 30 m; y que sean fácilmente accesibles desde los pasajes de circulación y las puertas de acceso y salida.

Artículo 53.- Deberán contar con servicios higiénicos independientes para hombres y mujeres, revestidos de mayólica blanca a una altura mínima de 1.50 m., pisos de losetas o similar, con aparatos sanitarios de loza blanca, instalados en cubículos independientes. Deberán mantener las puertas cerradas con cierra puertas.

No deberán tener comunicación directa con áreas de comercialización.

El número de aparatos sanitarios será de acuerdo al siguiente cuadro:

Servicios Higiénicos Hombres	:	1 w.c / 25 puestos
		1 urinario / 25 puestos
		1 lavatorio / 25 puestos
- Servicios Higiénicos Mujeres	:	2 w.c / 25 puestos
		1 lavatorio / 25 puestos

Deberá tener lavadero para útiles de limpieza.

En ambos baños, se deberá instalar un w.c. con barras de seguridad, en cubículos independientes, con dimensiones y características establecidos en el artículo 16 de la Norma Técnica de Edificación, NTE A.60, del Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción, para uso de personas con discapacidad.

Estos servicios deberán ser ofrecidos sin ningún tipo de limitación ni costo alguno, debiendo estar provistos de papel higiénico, jabón líquido y dispositivo de secado de manos por aire caliente, en perfecto estado de funcionamiento y limpieza.

Las Galerías Comerciales de más de un piso, deberán satisfacer el número de aparatos sanitarios en cada nivel, de acuerdo a lo establecido en el presente artículo.

Artículo 54.- El número de estacionamientos que requiera, deberá ser resuelto dentro del terreno en que se desarrollará la Galería Comercial, de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza N° 274-MSB,

Igualmente, deberá disponer de un área dentro del lote, para carga y descarga de mercadería, la misma que se deberá realizar en horario diferente al de atención al público.

CAPÍTULO XII

REQUISITOS PARA LOS PUESTOS Y TIENDAS EN GALERÍAS COMERCIALES NUEVAS

Artículo 55.- Los puestos, deberán tener un área propia mínima útil de 6.00 m², con ninguno de los lados menor a 2.00 m.

Éstos deberán estar agrupados en secciones, distribuidos por giros, enumerados en forma correlativa, mostrando su numeración y Licencia de Apertura de Establecimiento en lugares visibles.

Artículo 56.- Las tiendas tendrán un área mínima útil de 20 m², con un frente mínimo de 4 m. y el número de éstas deberá ser equivalente al 30% aproximadamente, del número total de locales. Éstas deberán ubicarse en lugar preferente en las galerías de un piso; y en planta baja en las de más de un piso.

Artículo 57.- Deberán estar construidas en su totalidad con material incombustible, no permitiéndose el uso de planchas de triplay, plástico, cartón prensado o cualquier otro producto inflamable.

Artículo 58.- Las puertas y mamparas de cierre de las tiendas y de los puestos deberán ser de cristal templado u otro material translúcido y no fracturable, que permita exhibir los productos adecuadamente expuestos.

No se permitirá el uso de puertas metálicas enrollables.

Artículo 59.- Las tiendas y los puestos abrirán y atenderán al interior de la Galería Comercial, no permitiéndose abrir puertas hacia la vía pública. Únicamente podrán tener vitrinas de exhibición hacia el exterior.

Artículo 60.- Los avisos o anuncios de los puestos y tiendas, deberán guardar armonía con el local y con el conjunto de la Galería Comercial, debiendo éstos letreros estar adosados al local comercial, sin invadir, ni instalarlos perpendicularmente a los pasajes de circulación.

Artículo 61.- En las Galerías Comerciales de un solo piso, sólo podrán funcionar tiendas dedicadas a cafeterías, juguerías y bebidas no alcohólicas.

La zona de atención al público, deberá estar incorporada al local, sin invadir las áreas de circulación de acuerdo a lo establecido en el Artículo 6 de la presente Ordenanza.

Deberá tener un área independiente al de atención al público, para el preparado, servido y lavado de servicio.

Los muebles fijos y paredes de esta área, deben estar revestidos de mayólica blanca u otro material de fácil limpieza y mantenimiento.

Deberá contar además, con lavadero de acero inoxidable de 2 pozas y escurridero, refrigeradora, cocina con campana de extractor de humos y olores, y horno microondas.

Estos locales, deben estar separados de las áreas de comercialización y de los servicios higiénicos.

Artículo 62.- En las Galerías Comerciales de más de un piso, podrán funcionar locales dedicados a restaurante o patio de comidas, siempre que éstos se ubiquen en piso independiente.

En estos casos, en el nivel dedicado a comidas, no podrán funcionar puestos ni tiendas propios de una Galería Comercial.

Deben tener acceso independiente desde el exterior, como del interior de la Galería Comercial, comunicándose con el hall de escaleras y ascensores.

Deberán contar con área de mesas para atención al público, independiente del área de cocina, debiendo tener las paredes y el mobiliario fijo, revestidos de mayólica blanca o similar, a una altura de 2.00 m. como mínimo; y con áreas de preparado y lavado de servicio, equipados con cocina a gas (no petróleo, ni kerosene), con campana extractora de humos y olores; refrigeradora y congelador, horno microondas, lavadero de acero inoxidable de 2 pozas y escurridero, con agua fría y caliente, dispensa y depósito de desperdicios.

Deberá contar con servicios higiénicos independientes de los de la Galería Comercial, para hombres y mujeres; ambos con un w.c. en cubículo independiente, para personas con discapacidad, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 53 de la presente Ordenanza.

La iluminación y ventilación natural se debe resolver hacia la vía pública o hacia el interior de la Galería Comercial a través de áreas libres, patios y terrazas, o pozos de luz con medidas reglamentarias, que no colinden con propiedades vecinas, en especial, si son de uso residencial y sin tener registro visual hacia estas propiedades.

CAPÍTULO XIII

REQUISITOS PARA SOLICITAR LICENCIA DE OBRA NUEVA

Artículo 63.- La Licencia de Obra Nueva, será otorgada por la Jefatura de Obras Privadas, de la Gerencia de Desarrollo Urbano, al propietario o representante legal de la persona jurídica, constituida, en concordancia con lo establecido el Artículo 2 de la presente Ordenanza.

Artículo 64.-

1. FOU (Formulario Único Oficial) Parte 1, por triplicado.
2. Hoja de trámite, cuadro de valores unitarios.
3. Copia literal de dominio o título de propiedad.

Para personas jurídicas, copia del poder inscrito en Registros Públicos del representante legal.

4. Boleta de habilitación de los profesionales que intervienen en el diseño del proyecto.

5. Certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios, vigentes en fotocopia.

6. Plano de ubicación, localización.

7. Planos de arquitectura, plantas, cortes, elevaciones al nivel de plano de obra, con ejes de trazo.

8. Planos de estructuras: según Norma E-030 + estudio mecánica de suelos.

9. Planos de instalaciones eléctricas: de acuerdo a Título X del RNC.

10. Planos de instalaciones sanitarias: de acuerdo a Norma S-102 - Título X del RNC.

11. Fotos a color del frente del predio, que incluye las 2 propiedades colindantes.

12. Memoria justificativa, exigible para todo edificio de más de 4 pisos.

13. Estudio de impacto ambiental, en caso de requerirse.

14. Factibilidad de servicios de agua, desagüe y luz.

15. Recibos de pago cancelado por revisión.

- Derecho de revisión CAP 0.05% V.O.

- Derecho de revisión CIP 0.05% V.O.

16. Comisión AD-HOC de BOMBEROS e INDECI.

- Derecho de revisión BOMBEROS e INDECI c/u 0.02% V.O.

17. Carta de aceptación de vecinos de acuerdo al inciso d-4 del Artículo 43 de la presente Ordenanza.

CAPÍTULO XIV

REQUISITOS PARA SOLICITAR LICENCIA DE APERTURA DE ESTABLECIMIENTO

Artículo 65.- Serán de aplicación los requisitos indicados en el Capítulo VII, de la presente Ordenanza.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- Todas las Galerías Comerciales existentes en funcionamiento, en el distrito de San Borja, que no tengan Licencia de Obra o de Apertura de Establecimientos, deberán adecuarse a la presente Ordenanza, para lo cual tendrán un plazo de seis (06) meses, a partir de su publicación en el Diario Oficial El Peruano, para tramitar y obtener la Licencia de Obra en Vías de Regularización, y un plazo adicional de tres (03) meses para obtener la respectiva Licencia de Apertura de Establecimiento General o Individual.

Vencidos los plazos fijados, se procederá a la clausura definitiva del local comercial.

Segunda.- La Gerencia de Comercialización queda encargada de elaborar el Reglamento de Control y Funcionamiento de Galerías Comerciales, para la correcta aplicación de la presente Ordenanza, en un plazo máximo de 30 días, a partir de su publicación.

Tercera.- Las Gerencias de Desarrollo Urbano y de Comercialización, quedan encargadas del cumplimiento de la presente Ordenanza, en lo que sea de su competencia.

Cuarta.- Por Decreto de Alcaldía, se dictarán las normas administrativas necesarias, para la mejor aplicación de la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

Primera.- La presente Ordenanza, deroga toda otra norma que se le oponga.

Segunda.- La presente Ordenanza entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

POR TANTO:

Mando se registre, comuníquese, publíquese y cumpla.

CARLOS ALBERTO TEJADA NORIEGA
Alcalde