

APRUEBAN PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS DEL
DISTRITO DE SAN ISIDRO

DECRETO DE ALCALDÍA N° 012-2006-ALC/MSI

San Isidro, 01 AGO. 2006

EL ALCALDE DISTRITAL DE SAN ISIDRO:

VISTOS: el Informe N° 117.....-06-20-GDU/MSI de la Gerencia de Desarrollo Urbano y el Informe N° 1238..-2006-10-GAJ/MSI de la Gerencia de Asesoría Jurídica; y

CONSIDERANDO:

Que, con fecha 17 de junio de 2,006 se publicó la Ordenanza N° 950-MML mediante la cual la Municipalidad Metropolitana de Lima "Aprueba el Reajuste Integral de Zonificación de Usos del Suelo del distrito de San Isidro y un sector del distrito de Magdalena del Mar, que son parte del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana";

Que, conforme a lo señalado en el Artículo 6° de la Ordenanza antes referida corresponde a las Municipalidades Distritales la formulación y aprobación mediante Decreto de Alcaldía de los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios Complementarios como estacionamientos, densidades netas y otros que pudieran ser necesarios para su aplicación en su jurisdicción;

Que, mediante Decreto de Alcaldía se establecen normas reglamentarias y de aplicación de las ordenanzas, sancionan los procedimientos necesarios para la correcta y eficiente administración municipal, según el Artículo 42° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972.

Que, en este contexto mediante Informe N° 117-06-20-GDU/MSI, la Gerencia de Desarrollo Urbano eleva la propuesta de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios necesarios para la correcta aplicación de la Ordenanza N° 950-MML de la Municipalidad Metropolitana de Lima dentro de la jurisdicción del distrito de San Isidro para su aprobación;

Que, estando a lo opinado por la Gerencia de Asesoría Jurídica mediante Informe N° 1238-2006-10-GAJ/MSI;

En uso de las facultades conferidas por el artículo 20°, numeral 6, de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades;

DECRETA:

Artículo Primero.- Aprobar los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios complementarios para la correcta aplicación de la Ordenanza N° 950-MML, dentro de la jurisdicción del Distrito de San Isidro, que consta de cinco (05)



capítulos y veintiún (21) artículos que como anexo forma parte del presente decreto.

Artículo Segundo.- Encargar el cumplimiento del presente Decreto a la Gerencia de Desarrollo Urbano, a la Gerencia de Autorizaciones y Control Urbano de la Municipalidad;

Artículo Tercero.- El presente Decreto de Alcaldía entrará en vigencia a partir del día siguiente de su publicación.

POR TANTO:

Regístrese, publíquese y cúmplase.

JÓRGE SALMÓN JORDÁN
Alcalde





PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS

DISTRITO DE SAN ISIDRO

CAPÍTULO I NORMAS GENERALES

Artículo 1°.- CONCEPCIÓN GENERAL

El Distrito de San Isidro, como zona consolidada de la ciudad, con lotes, alturas de edificación, retiros y patrones de asentamiento de características propias, cuenta actualmente con un Plan de Desarrollo Urbano Ambiental vigente hasta el año 2010.

La Zonificación del Distrito de San Isidro se presenta en base a los Sectores y Sub Sectores de Planeamiento en los que se ha subdividido el Distrito. Cada Sub Sector, tiene como referencia la Visión de Desarrollo del correspondiente Sector donde se ubica, que orienta las actividades que se permitirán en su interior, así como las características de las edificaciones que se integrarán al entorno urbano inmediato existente, cumpliendo con los Parámetros Edificatorios establecidos en el presente Reglamento, instrumento indispensable para desarrollo sostenible del Distrito.

Para establecer los usos Conformes y No Conformes en cada Sub Sector, se aplicarán las normas pertinentes de zonificación diferenciada de acuerdo con el Índice de Usos para la Actividades Urbanas del Distrito de San Isidro, siendo de estricto cumplimiento en todo el ámbito de la jurisdicción del Distrito.

Artículo 2°.- SECTORIZACIÓN URBANA

Los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios que se aprueban mediante el presente Decreto de Alcaldía estarán relacionados a la Sectorización Urbana que fuera determinada en el Plan Urbano Ambiental del distrito de San Isidro para el periodo 2000-2010 aprobado por Ordenanza N° 312-MML (Ver Lámina N° 1).

SECTOR 1

El Sector 1 queda delimitado por la Av. Santo Toribio, Ca. Las Palmeras, Av. Aurelio Miró Quesada, Av. Alberto del Campo, Av. Juan de Aliaga y los límites distritales con Jesús María, Lince y Magdalena del Mar.

Este Sector 1 se subdivide en tres (03) Sub-Sectores que se delimitan de la siguiente manera:

Sub-Sector 1-A: Comprende entre la Av. Gral. Felipe S. Salaverry, límite distrital con Lince, Ca. Las Palmeras, Av. Javier Prado Oeste y Av. Faustino Sánchez Carrión.

Sub-Sector 1-B: Comprende entre la Av. Faustino Sánchez Carrión, Ca. Los Castaños, Av. Alberto del campo y Av. Juan de Aliaga.

Sub-Sector 1-C: Comprende entre la Av. Javier Prado Oeste, Ca. Las Palmeras, Av. Santo Toribio, Av. Aurelio Miró Quesada y Calle Los Castaños.

SECTOR 2

El Sector 2 queda delimitado por la Av. Juan de Aliaga, Av. Alberto del Campo, Av. Aurelio Miró Quesada, Av. Camino Real, Av. Francisco Tudela y Varela, Av. Angamos, Av. Francisco Alayza y Paz Soldán, el límite distrital con Miraflores, el Océano Pacífico y el límite distrital con Magdalena del Mar.



Este Sector 2 se subdivide en dos (02) Sub-Sectores que se delimitan de la siguiente manera:
Sub-Sector 2-A: Comprende entre la Av. Juan de Aliaga, Av. Alberto del Campo, Av. Crnel. Pedro Portillo, el límite distrital con Miraflores, el Océano Pacífico y el límite distrital con Magdalena del Mar.

Sub Sector 2-B: Comprende entre la Av. Aurelio Miró Quesada, Av. Camino Real, Av. Francisco Tudela y Varela, Av. Angamos, Av. Francisco Alayza y Paz Soldán, el límite distrital con Miraflores y la Av. Crnel. Pedro Portillo.

SECTOR 3

El Sector 3 queda delimitado por la Av. Arequipa, Av. Santa Cruz, Av. Emilio Cavenecia, Ca. José del Llano Zapata, Ca. Alfredo Salazar, Av. Francisco Tudela y Varela, Av. Camino Real, Av. Aurelio Miró Quesada, Av. Santo Toribio, Ca. Las Palmeras y el límite distrital con Lince.

Este Sector 3 se subdivide en cuatro (04) Sub-Sectores que se delimitan de la siguiente manera:

Sub-Sector 3-A: Comprende entre el límite distrital con Lince, Av. Arequipa, Av. Javier Prado Oeste y Ca. Las Palmeras.

Sub-Sector 3-B: Comprende entre la Av. Javier Prado Oeste, Av. Arequipa, Av. Paz Soldán, Av. Víctor A. Belaúnde y Ca. Las Palmeras.

Sub-Sector 3-C: Comprende entre la Av. Víctor A. Belaúnde, Av. Los Conquistadores, Av. Emilio Cavenecia, Ca. José del Llano Zapata, Ca. Alfredo Salazar, Av. Francisco Tudela y Varela, Av. Camino Real, Av. Aurelio Miró Quesada y Av. Santo Toribio.

Sub-Sector 3-D: Comprende entre la Av. Paz Soldán, Av. Arequipa, Av. Santa Cruz y Av. Los Conquistadores.

SECTOR 4

El Sector 4 queda delimitado por la Av. República de Panamá, Av. Andrés Aramburu, Av. Arequipa y el límite distrital con Lince.

Este Sector 4 se subdivide en cinco (05) Sub-Sectores que se delimitan de la siguiente manera:

Sub-Sector 4-A: Comprende entre el límite distrital con Lince, Ca. Las Camelias, Av. Juan de Arona y Av. Arequipa.

Sub-Sector 4-B: Comprende entre el límite distrital con Lince, Av. Paseo de la República, Av. República de Colombia (ex Av. Central) y Ca. Las Camelias.

Sub-Sector 4-C: Comprende entre la Av. República de Panamá, Av. Canaval Moreyra y Av. Paseo de la República.

Sub-Sector 4-D: Comprende entre la Av. Juan de Arona, Ca. Las Camelias, Av. República de Colombia (ex Av. Central), Av. Paseo de la República, Av. Andrés Aramburu y Av. Arequipa.

Sub-Sector 4-E: Comprende entre la Av. Canaval Moreyra, Av. República de Panamá, Av. Andrés Aramburu y Av. Paseo de la República.

SECTOR 5

El Sector 5 queda delimitado por la Av. República de Panamá, Av. Javier Prado Este, Av. Guardia Civil, Av. José Gálvez Barrenechea y el límite distrital con Surquillo.

Este Sector 5 se subdivide en dos (02) Sub-Sectores que se delimitan de la siguiente manera:

Sub-Sector 5-A: Comprende entre la Av. Javier Prado Este, Av. Pablo Carriquiry, el límite distrital con Surquillo y la Av. República de Panamá.

Sub-Sector 5-B: Comprende entre la Av. Javier Prado Este, Av. Guardia Civil, Av. José Gálvez Barrenechea, el límite distrital con Surquillo y Av. Pablo Carriquiry.



Artículo 3°.- APLICACIÓN DEL PLANO DE ZONIFICACIÓN

La zonificación aprobada por Ordenanza N° 950-MML se aplicará a cada lote de acuerdo al frente de la vía en la cual se ubica.

Las alturas máximas establecidas en el Plano de Alturas de Edificación (Plano N° 2) de la Ordenanza N° 950-MML se aplicarán en lotes iguales o mayores al lote normativo (área y frente mínimo normativo) que se establecen en el Cuadro N° 01 - Resumen de Zonificación Residencial. Los lotes cuyo frente y/o área sean menores a los normativos establecidos en el Cuadro N° 01 - Resumen de Zonificación Residencial, aplicarán las normas correspondientes al inmediato inferior (altura, densidad, área libre) o al que corresponda según sus dimensiones.

Delimitación de Zonas

a) **Línea divisoria que corta la manzana**

Diferencia los usos del suelo teniendo como base la profundidad del lote cuyo frente está afectado por un uso determinado. Esto es aplicable también a los casos en los cuales dos líneas divisorias atraviesan una manzana determinando vías de dos usos. Ver ejemplo en gráfico N° 1.

b) **Lotes con frente a dos calles paralelas**

Cuando un lote da frente a dos calles paralelas y está cruzado por una "línea límite de zonas", cada zona afectará al terreno en áreas proporcionales a los fondos normativos.



En el caso de edificaciones ubicadas en esquina con frente a vías de diferente ancho, se podrá adoptar la mayor altura sobre la vía angosta en una longitud igual al ancho de esta última (incluida retiros), medida a partir de la esquina del lote.

En el caso de predios que tengan más de un frente, y en donde confluyan zonas de usos diferentes (comercial y residencial), podrán optar por las actividades que su ubicación le permiten en la totalidad del predio, no permitiéndose la apertura de puertas de acceso al uso comercial por el frente de vía de uso residencial, debiendo respetar por este frente la volumetría del sector.

Artículo 4°.- APLICACIÓN DE LAS NORMAS

Los responsables de todo anteproyecto y/o proyecto y las personas encargadas de controlar la aplicación de las normas, deberán considerar, supletoriamente a lo dispuesto en el presente Reglamento, el Reglamento Nacional de Edificaciones y cualquier otra disposición, norma o reglamento vigente que regula en alguna forma la edificación urbana.

de responsabilidad de las Comisiones Técnicas Calificadoras de Proyectos y de los funcionarios correspondientes, la aplicación de las normas que contiene el presente Reglamento.



CUADRO N° 01
RESUMEN DE ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL
DISTRITO DE SAN ISIDRO
ÁREA DE TRATAMIENTO III

ZONA	USOS	LOTE MÍNIMO NORMATIVO (m ²)	FRENTE MÍNIMO NORMATIVO (ml)	ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA (1) (pisos)	ÁREA LIBRE MÍNIMA	ESTACIONAMIENTO MÍNIMO
Residencial de Densidad Baja RDB	Unifamiliar y Multifamiliar	200	10	3 a 4	35%	Ver Art. 5°
	Unifamiliar y Multifamiliar	300	10	5 (2)	35%	Ver Art. 5°
Residencial de Densidad Media RDM	Unifamiliar y Multifamiliar	300	10	5	35%	Ver Art. 5° y 11°
	Unifamiliar y Multifamiliar	350	10	6 a 8	35%	Ver Art. 5° y 11°
Residencial de Densidad Alta RDA	Multifamiliar	350	10	8	35%	Ver Art. 5° y 11°
	Multifamiliar	450	15	9 a 10	40%	Ver Art. 5° y 11°
	Multifamiliar	600	15	11 a 12	40%	Ver Art. 5° y 11°
Residencial de Densidad Muy Alta RDMA	Multifamiliar	800	18	13 a 15	50%	Ver Art. 5° y 11°
	Multifamiliar	1000	20	más de 15	50%	Ver Art. 5° y 11°

Las alturas específicas de edificación que corresponden dentro del rango establecido, están definidas en el Plano de Alturas de Edificación.
 La altura máxima de 5 pisos sólo será permitida en lotes con frente a parque y en las vías definidas por el Plano de Alturas de Edificación.
 Sólo en los lotes frente a la Av. Camino Real con zonificación RDMA, la altura máxima se definirá según las edificaciones existentes.



CAPÍTULO II
PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS
PARA VIVIENDAS UNIFAMILIARES, BIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES

Artículo 5°.- ESTACIONAMIENTO

Se exigirá un (01) estacionamiento para viviendas unifamiliares y dos (02) para viviendas bifamiliares.

En edificaciones multifamiliares se exigirá un (01) estacionamiento por unidad de vivienda hasta 120 m², dos (02) estacionamientos por unidad de vivienda hasta 240 m² y tres (03) estacionamientos para áreas mayores. Adicionalmente se exigirá un 30% del total de unidades de vivienda para estacionamientos de visitas.

Sólo se podrá utilizar el 50% de la longitud del frente del lote para estacionamiento vehicular y/o acceso a sótano o semisótano de estacionamientos.

Se permitirá estacionamientos dobles, es decir uno tras otro, para la misma unidad de vivienda, por lo que constituirán una sola unidad inmobiliaria. Las dimensiones mínimas para dichos espacios de estacionamiento están reguladas en la Norma A.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones.

En vías locales, se podrá utilizar el retiro para el uso exclusivo de estacionamientos en subsuelo, techándolo hasta un máximo de 1.20 m de altura del nivel de vereda con cerramiento ciego al exterior y reja calada desde este nivel hasta los 3.00 m. Este desnivel resultante, será necesariamente acondicionado como área verde, componente del tratamiento volumétrico y paisajista del conjunto urbano (Ver Lámina N° 2). Este criterio no será aplicable en vías expresas, arteriales o colectoras.

Artículo 6°.- ÁREA MÍNIMA POR UNIDAD DE VIVIENDA

Establézcase las siguientes áreas mínimas por unidad de vivienda:

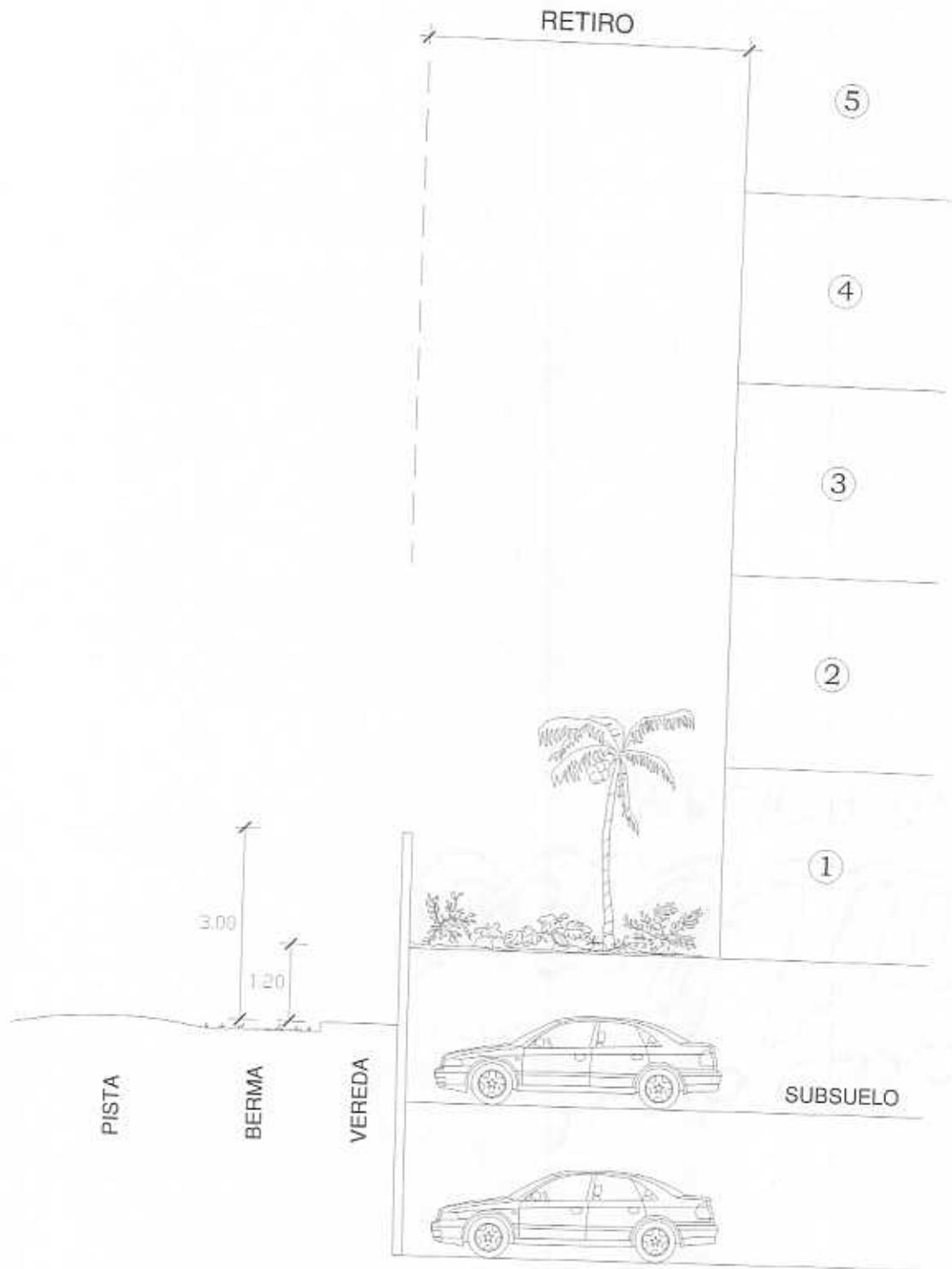
	ÁMBITO A	ÁMBITO B
	Sub-Sectores (1-A) (1-B) (3-A) (3-B) (3-C) (4-A) (4-B) (4-C) (4-D) (4-E) (5-A) (5-B)	Sub Sectores (1-C) (2-A) (2-B) (3-D) (*)
Unidad de Vivienda de tres (03) dormitorios	150 m ²	200 m ²
Unidad de Vivienda de dos (02) dormitorios	120 m ²	150 m ²
Unidad de Vivienda de un (01) dormitorio	90 m ²	100 m ²

Los predios con zonificación RDB ubicados en el sector comprendido entre la Av. Pérez Aranibar hacia el Malecón Bernales, así como, los predios con zonificación RDMA ubicados con frente a la Av. Javier Prado Oeste, podrán optar por las áreas mínimas por unidad de vivienda establecidas para el ÁMBITO A.

En edificaciones multifamiliares, sólo se permitirá departamentos de un (01) dormitorio hasta un máximo del 30% del total de unidades de vivienda de la edificación.

Las unidades mínimas de vivienda que se establecen en este artículo, no incluye las áreas de estacionamiento ni los depósitos que corresponden a cada departamento.





DISTRITO DE SAN ISIDRO
 USO DE RETIRO FRONTAL - ESTACIONAMIENTO EN SUBSUELO

MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO
 GERENCIA DE DESSARROLLO URBANO

ESCALA:

1:100

FECHA DE EMISION:

JULIO 2,006

2

Artículo 7°.- ALTURA DE EDIFICACIÓN Y DENSIDAD NETA

Las alturas máximas de edificación quedan definidas por el Plano de Alturas de Edificación (Plano N° 02) el mismo que es parte de la Ordenanza N° 950-MML como Anexo N° 05.

Establézcase las siguientes densidades netas:

Para viviendas unifamiliares y bifamiliares: 400 hab/Ha (para todas las zonas).

Para viviendas multifamiliares, según el siguiente cuadro:

ZONIFICACIÓN	DENSIDAD NETA	ALTURA NORMATIVA
Residencial de Densidad Baja (RDB)	600 hab/Ha	4 pisos
Residencial de Densidad Media (RDM)	850 hab/Ha	7 pisos
Residencial de Densidad Alta (RDA)	1250 hab/Ha	10 pisos
Residencial de Densidad Muy Alta (RDMA)	1750 hab/Ha	15 pisos

Aquellos lotes en los cuales se pueda construir edificaciones con mayor altura a las establecidas en el cuadro anterior, sea por lo aprobado en el Plano de Alturas de Edificación (Plano N° 2) aprobado por la Ordenanza N° 950-MML como por la aplicación de premios en altura por su ubicación frente a parque (en zonas RDB) o por colindancia con edificaciones existentes de mayor altura, podrán incrementar su densidad neta de manera proporcional a la cantidad de pisos adicionales resultantes, de conformidad con el siguiente criterio:

- En zonas RDB, hasta un máximo de 850 hab/Ha.
- En zonas RDM, hasta un máximo de 1250 hab/Ha.
- En zonas RDA, hasta un máximo de 1750 hab/Ha.

Para el cálculo del premio en altura se tomará la altura de la edificación inmediatamente colindante al lote materia del premio.

Para el caso de lotes que por su dimensión (área y frente mínimos normativos) apliquen altura menor a la establecida en el Plano de Alturas de Edificación (Plano N° 2) aprobado por la Ordenanza N° 950-MML, disminuirán su densidad neta de manera proporcional.

En aquellas zonas residenciales en las que se permita hasta un máximo de 2 pisos con actividades de servicios profesionales y oficinas administrativas o comerciales, la densidad neta a aplicar será la correspondiente a su zonificación y a la cantidad de pisos residenciales que tenga.

Para el cálculo de la densidad habitacional, el número de habitantes de una vivienda, está en función del número de dormitorios, según lo siguiente:

Vivienda	Número de habitantes
De un dormitorio	2
De dos dormitorios	3
De tres dormitorios o más	5

Con el fin de homogeneizar el perfil urbano, establézcase que todas las edificaciones, de conformidad a su zonificación, deberán mantener una misma altura a nivel del alineamiento de fachada, pudiendo edificar los pisos superiores permitidos a partir de un retiro de 3.00 m desde este alineamiento. Este alineamiento de fachada será el siguiente:

Para lotes ubicados en zonificación RDB	3 pisos (9.00 m)
Para lotes ubicados en zonificación RDM	5 pisos (15.00 m)
Para lotes ubicados en zonificación RDA	8 pisos (24.00 m)



Artículo 8°.- CONSTRUCCIÓN EN AZOTEAS

En edificios multifamiliares, las azoteas serán consideradas como área común de condición intransferible y éstas podrán ser utilizadas exclusivamente para áreas de esparcimiento. Las áreas techadas destinadas para este fin, serán habilitadas con estructura ligera y no excederán del 15% del área total de la azotea, debiendo tener un retiro de 3.00 m desde el alineamiento de la fachada del último piso y una altura no mayor de 3.00 m desde el nivel de piso de la azotea.

Esta construcción en azotea sólo se permitirá en aquellos predios no sujetos a premios en altura por colindancia o por su ubicación frente a parque.

Artículo 9°.- RETIROS MUNICIPALES

Los retiros mínimos frontales quedan establecidos por el Decreto de Alcaldía N° 011-96-ALC/MSI y sus modificatorias Decretos de Alcaldía N° 015-2005-ALC/MSI y N° 007-2006-ALC/MSI.

En predios con frente de lote igual o mayor a 20 m, las edificaciones que se proyecten con una altura igual o mayor a los 21 m de altura, deberán dejar un retiro lateral de 1.50 m a cada lado. Sólo se exceptuará de esta exigencia en los lados que colinden con edificaciones existentes con alturas iguales o mayores a 21 m, que no hayan guardado el retiro lateral.

Se exigirá un retiro mínimo posterior de 2.50 m. A partir de esta medida, se deberá respetar las dimensiones mínimas para pozos de ventilación e iluminación establecidas por el Reglamento Nacional de Edificaciones.



**CAPÍTULO III
PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS
PARA CONJUNTOS RESIDENCIALES**

Artículo 10°.- ÁREA MÍNIMA DE LOTE

El área mínima de lote para la construcción de un Conjunto Residencial es de 2500 m², pudiendo ubicarse éstos sólo en zonas RDM, RDA, RDMA, CV y CZ.

Artículo 11°.- ESTACIONAMIENTO

Se exigirá un (01) estacionamiento por unidad de vivienda hasta 120 m², dos (02) estacionamientos para áreas mayores. Adicionalmente se exigirá un 15% del total de unidades de vivienda para estacionamientos de visitas.

Se permitirá estacionamientos dobles, es decir uno tras otro, para la misma unidad de vivienda, por lo que constituirán una sola unidad inmobiliaria. Las dimensiones mínimas para dichos espacios de estacionamiento están reguladas en la Norma A.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones.

En vías locales, se podrá utilizar el retiro para el uso exclusivo de estacionamientos en subsuelo, techándolo hasta un máximo de 1.20 m de altura del nivel de vereda con cerramiento ciego al exterior y reja calada desde este nivel hasta los 3.00 m. Este desnivel resultante, será necesariamente acondicionado como área verde, componente del tratamiento volumétrico y paisajista del conjunto urbano (Ver Lámina N° 2). Este criterio no será aplicable en vías expresas, arteriales o colectoras.

Artículo 12°.- ÁREA MÍNIMA POR UNIDAD DE VIVIENDA

Establézcase las siguientes áreas mínimas por unidad de vivienda:

Unidad de vivienda de tres (03) dormitorios	150 m ²
Unidad de vivienda de dos (02) dormitorios	120 m ²
Unidad de vivienda de un (01) dormitorio	90 m ²

Sólo se permitirá departamentos de un (01) dormitorio hasta un máximo del 30% del total de unidades de vivienda de la edificación.

Las unidades mínimas de vivienda que se establecen en este artículo, no incluye las áreas de estacionamiento ni los depósitos que corresponden a cada departamento.

Artículo 13°.- ALTURA DE EDIFICACIÓN Y DENSIDAD NETA

Las alturas máximas de edificación quedan definidas por el Plano de Alturas de Edificación (Plano N° 02) el mismo que es parte de la Ordenanza N° 950-MML como Anexo N° 05.

Establézcase las siguientes densidades netas:

ZONIFICACIÓN	DENSIDAD NETA	ALTURA NORMATIVA
Residencial de Densidad Media (RDM)	1000 hab/Ha	7 pisos
Residencial de Densidad Alta (RDA)	1500 hab/Ha	10 pisos
Residencial de Densidad Muy Alta (RDMA)	2000 hab/Ha	15 pisos

Aquellos lotes en los cuales se pueda construir edificaciones con mayor altura a las establecidas en el cuadro anterior, sea por lo aprobado en el Plano de Alturas de Edificación (Plano N° 2) aprobado por la Ordenanza N° 950-MML como por la aplicación de premios en altura por su ubicación frente a parque (en zonas RDB) o por colindancia con edificaciones



existentes de mayor altura, podrán incrementar su densidad neta de manera proporcional a la cantidad de pisos adicionales resultantes, de conformidad con el siguiente criterio:

- En zonas RDM, hasta un máximo de 1500 hab/Ha.
- En zonas RDA, hasta un máximo de 2000 hab/Ha.

Para el cálculo del premio en altura se tomará la altura de la edificación inmediatamente colindante al lote materia del premio.

En aquellas zonas residenciales en las que se permita hasta un máximo de 2 pisos con actividades de servicios profesionales y oficinas administrativas y comerciales, la densidad neta a aplicar será la correspondiente a su zonificación y a la cantidad de pisos residenciales que tenga.

Para el cálculo de la densidad habitacional, el número de habitantes de una vivienda, está en función del número de dormitorios, según lo siguiente:

Vivienda	Número de habitantes
De un dormitorio	2
De dos dormitorios	3
De tres dormitorios o más	5

Con el fin de homogeneizar el perfil urbano, establézcase que todas las edificaciones, de conformidad a su zonificación, deberán mantener una misma altura a nivel del alineamiento de fachada, pudiendo edificar los pisos superiores permitidos a partir de un retiro de 3.00 m desde este alineamiento. Este alineamiento de fachada será el siguiente:

Para lotes ubicados en zonificación RDM 5 pisos (15.00 m)

Para lotes ubicados en zonificación RDA 8 pisos (24.00 m)

Artículo 14°.- ÁREA LIBRE

Establézcase para los Conjuntos Residenciales un área libre mínima de 60% del área de terreno, en la cual se exigirá el tratamiento paisajístico de la misma para áreas verdes con zonas de descanso y esparcimiento para los residentes. Éstas podrán incluir huellas, sólo y exclusivamente para el estacionamiento de visitas.

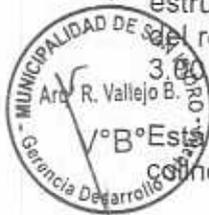
Artículo 15°.- CONSTRUCCIÓN EN AZOTEAS

En conjuntos residenciales, las azoteas serán consideradas como área común de condición intransferible y éstas podrán ser utilizadas exclusivamente para áreas de esparcimiento, debiendo cumplir con las normas de seguridad exigidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones (R.N.E.). Las áreas techadas destinadas para este fin, serán habilitadas con estructura ligera y no excederán del 15% del área total de la azotea, debiendo tener el doble del retiro exigido desde el alineamiento de la fachada del último piso y una altura no mayor de 3.00 m desde el nivel de piso de la azotea.

Esta construcción en azotea sólo se permitirá en aquellos predios no sujetos a premios por colindancia.

Artículo 16°.- RETIROS MUNICIPALES

Los retiros mínimos frontales quedan establecidos por el Decreto de Alcaldía N° 011-96-ALC/MSI y sus modificatorias Decretos de Alcaldía N° 015-2005-ALC/MSI y N° 007-2006-ALC/MSI.



Las edificaciones que se proyecten con una altura igual o mayor a los 21 m de altura, deberán dejar un retiro lateral de 1.50 m a cada lado. Se exceptuará de esta exigencia en los lados que colinden con edificaciones existentes con alturas iguales o mayores a 21 m, que no hayan guardado el retiro lateral.

Se exigirá un retiro mínimo posterior de 2.50 m. A partir de esta medida, se deberá respetar las dimensiones mínimas para pozos de ventilación e iluminación establecidas por el Reglamento Nacional de Edificaciones.



CAPÍTULO IV
PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS
PARA EDIFICACIONES COMERCIALES Y DE OFICINAS

Artículo 17°.- ESTACIONAMIENTO

Establézcase los siguientes índices de estacionamiento para los siguientes tipos de locales comerciales:

USO	UN (01) ESTACIONAMIENTO CADA:	
Supermercados	50 m2	del área construida total de venta (no incluye zonas de almacenamiento)
Tiendas de Autoservicio	50 m2	del área construida total de venta (no incluye zonas de almacenamiento)
Oficinas	30 m2	del área neta de oficinas (no incluye circulación común, ni baños, ni ductos)
Cines, Teatros y Locales de Espectáculos	10	butacas
Locales Culturales, Clubes, Instituciones y similares	20 m2	del área construida total
Locales deportivos o coliseos	10	espectadores
Colegios y Nidos	20 m2	del área construida total de aulas
Restaurantes y similares	10 m2	del área neta de comedores
Salas de Baile y Discotecas	10 m2	del área neta al público
Clínicas, Policlínicos y similares	30 m2	del área construida total (techada)
Centros Médicos, Laboratorios	30 m2	del área construida total (techada)
Consultorios individuales	20 m2	del área construida total
Hoteles de 5 y 4 estrellas	30%	del número de dormitorios
Hoteles y Hostales de 3 estrellas	25%	del número de dormitorios
Apart Hotel	50%	del número de dormitorios
Gimnasio	15 m2	del área construida total
Universidad	20 m2	del área construida total
Locales de culto, Iglesias, Organizaciones cívicas y políticas	20 m2	del área construida total
Local Comercial o Tienda	20 m2	del área comercial con acceso al público
Bancos y Financieras	20 m2	del área comercial con acceso al público más 1 por cada 30 m2 de oficinas

En todas las zonas comerciales, los estacionamientos requeridos deberán necesariamente ser resueltos al interior del lote, permitiéndose estacionamientos dobles, uno detrás del otro, con dimensiones mínimas establecidas en la Norma A.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones.

Los índices establecidos en el Cuadro anterior, serán de aplicación para locales con usos similares a los arriba indicados. La determinación del mismo será responsabilidad del órgano municipal correspondiente.

Artículo 18°.- ÁREA LIBRE

Establézcase que para el uso exclusivamente comercial, respetando los retiros establecidos, se exigirá área libre, siempre y cuando la iluminación y ventilación se solucionen adecuadamente. Para los pisos de uso residencial y de oficinas, se exigirá el 40% de área libre.

Artículo 19°.- ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN

Las alturas máximas de edificación quedan definidas por el Plano de Alturas de Edificación (Plano N° 02) el mismo que es parte de la Ordenanza N° 950-MML como Anexo N° 05.



En los casos de zonas residenciales que permitan 2 pisos de altura para actividades de servicios profesionales, oficinas administrativas o comerciales, la altura máxima del uso comercial o de servicio no deberá exceder los 8.00 m (equivalente a 4.00 m por piso).

En las zonas Comercio Vecinal (CV), se promoverá el uso exclusivamente residencial, con edificaciones hasta 7 pisos de altura (zonificación RDM), con una densidad neta de 850 hab/Ha y todos los parámetros urbanísticos y edificatorios establecidos para esta zonificación.

En las zonas Comercio Zonal (CZ), se promoverá el uso exclusivamente residencial, con edificaciones hasta 10 pisos de altura (zonificación RDA), con una densidad neta de 1250 hab/Ha y todos los parámetros urbanísticos y edificatorios establecidos para esta zonificación. Se exceptúa de este premio a los predios ubicados en la Av. Sánchez Carrión, tramo Avs. Salaverry – Juan de Aliaga. Por otro lado, se permitirá hasta 12 pisos en lotes mayores de 600 m², en la zona de Comercio Zonal (CZ) de la Av. Javier Prado Este, tramo entre la Av. Pablo Carriquiry y Av. Guardia Civil.

En las zonas Comercio Metropolitano (CM) se promoverá el uso exclusivamente residencial, con edificaciones de 15 a más pisos de altura, con una densidad neta de 1750 hab/Ha.

Artículo 20°.- RETIROS MUNICIPALES

Los retiros mínimos frontales quedan establecidos por el Decreto de Alcaldía N° 011-96-ALC/MSI y su modificatoria Decreto de Alcaldía N° 015-2005-ALC/MSI.

En predios con frente de lote igual o mayor a 20 m, las edificaciones que se proyecten con una altura igual o mayor a los 21 m de altura, deberán dejar un retiro lateral de 1.50 m a cada lado. Se exceptuará de esta exigencia en los lados que colinden con edificaciones existentes con alturas iguales o mayores a 21 m, que no hayan guardado el retiro lateral.

No se exigirá retiro posterior.



CAPÍTULO V RELACIONADA CON LAS COMPATIBILIDADES DE USO

Artículo 21°.- COMPATIBILIDADES DE USO EN ZONAS RESIDENCIALES

Establézcase las condiciones mínimas a las que se sujetarán las actividades de Servicios Profesionales y Oficinas Administrativas o Comerciales establecidas y por establecerse en las zonas residenciales indicadas en el ítem C del Anexo N° 04 de la Ordenanza N° 950-MML.

La aplicación del ítem C.1 de la Ordenanza N° 950-MML, estará sujeta a las siguientes condiciones:

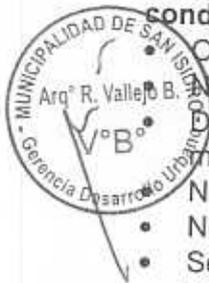
- El uso será de manera individual del propietario.
- Área máxima: 20 m².
- Deberá presentar una Carta de Compromiso Notarial en la que deberá indicar que, para efectos del control posterior de la Licencia otorgada, permitirá el acceso y control del íntegro de la unidad inmobiliaria.
- La actividad se desarrollará a puerta cerrada y sin atención al público.
- No se permitirá actividades de consultorios médicos ni laboratorios.
- Se sujetarán a las normas sobre estándares de calidad y niveles operacionales aprobadas por la Autoridad Municipal.
- No se permitirá publicidad exterior.

La aplicación del ítem C.2 de la Ordenanza N° 950-MML, estará sujeta a las siguientes condiciones:

- Los predios ubicados en zonas residenciales que tengan inscripción catastral de uso comercial, mantendrán vigente sus respectivas Licencias de Funcionamiento y se sujetarán a las normas de estándares de calidad y niveles operacionales aprobadas por la Autoridad Municipal, hasta que la edificación sea demolida. En ese caso, la nueva edificación será exclusivamente de uso residencial.
- Los predios ubicados en zonas residenciales que no tengan inscripción catastral de uso comercial o de oficinas, mantendrán vigente sus respectivas Licencias de Funcionamiento de conformidad con lo establecido por la Ley de Tributación Municipal y demás normas sobre la materia.
- Las actuales actividades comerciales y de servicio que se desarrollan en el distrito, se sujetarán a las normas sobre estándares de calidad y niveles operacionales aprobadas por la Autoridad Municipal.

La aplicación del ítem C.4 de la Ordenanza N° 950-MML, estará sujeta a las siguientes condiciones:

- Oficinas administrativas sin atención al público.
- No aplicable en edificaciones sujetas al Régimen de Propiedad Exclusiva y Común.
- Deberá resolver el estacionamiento al interior del predio. No se permitirá cubrir déficit mediante el alquiler de espacios de estacionamiento en otro predio.
- No se permitirá actividades de comercialización de productos.
- No se permitirá actividades de consultorios médicos ni laboratorios.
- Se sujetarán a las normas sobre estándares de calidad y niveles operacionales aprobadas por la Autoridad Municipal.
- Sin publicidad exterior y sin almacén.
- Sólo se les permitirá obras de acondicionamiento o refacción para la adecuación al uso compatible.



La aplicación del ítem C.5 de la Ordenanza N° 950-MML, estará sujeta a las siguientes condiciones:

- Oficinas administrativas sin atención al público, a excepción de los predios que se ubican con frente a la Av. Dos de Mayo (tramo entre la Ca. Los Eucaliptos y la Av. Arenales) y Av. Felipe Pardo y Aliaga (tramo entre la Ca. Los Libertadores y la Ca. La República) en los cuales se permitirán las actividades que se indiquen en el Índice de Usos por aprobarse por Ordenanza Metropolitana.
- Máximo 2 pisos de altura.
- Deberá resolver el estacionamiento al interior del predio. No se permitirá cubrir déficit mediante el alquiler de espacios de estacionamiento en otro predio.
- No se permitirá actividades de comercialización de productos.
- No se permitirá actividades de consultorios médicos ni laboratorios.
- Se sujetarán a las normas sobre estándares de calidad y niveles operacionales aprobadas por la Autoridad Municipal.
- Sin publicidad exterior y sin almacén.

La aplicación del ítem C.6 de la Ordenanza N° 950-MML, estará sujeta a las siguientes condiciones:

- Oficinas administrativas sin atención al público.
- No aplicable en edificaciones sujetas al Régimen de Propiedad Exclusiva y Común.
- Deberá resolver el estacionamiento al interior del predio. No se permitirá cubrir déficit mediante el alquiler de espacios de estacionamiento en otro predio.
- No se permitirá actividades de comercialización de productos.
- No se permitirá actividades de consultorios médicos ni laboratorios.
- Se sujetarán a las normas sobre estándares de calidad y niveles operacionales aprobadas por la Autoridad Municipal.
- Sin publicidad exterior y sin almacén.

