Municipalidad
de San Isidro

DECRETO DE ALCALDIA Nº 005-2007-ALC / MSI

San Isidro 22 de febrero de 2007

EL ALCALDE DISTRITAL DE SAN ISIDRO:

VISTO el Informe Nº 023–2007–20-GDU/MSI de la Gerencia de Desarrollo Urbano en conjunto con la Gerencia de Autorizaciones y Control Urbano.

CONSIDERANDO:

Que, los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, conforme lo establece el artículo 194° de la Constitución Política del Estado, modificado por la Ley de Reforma Constitucional N° 27680 y en concordancia con el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972;

Que, la autonomía que la Constitución Política del Perú establece para las municipalidades radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, de conformidad con lo establecido en la Ordenanza Nº 620-MML emitida por la Municipalidad Metropolitana de Lima, Reglamentaria del Proceso de Aprobación del Plan Metropolitano de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Lima, de Planes Urbanos Distritales y Actualización de la Zonificación de los Usos del Suelo de Lima Metropolitana, corresponde a las Municipalidades Distritales formular y aprobar su Plan Urbano y normativa específica;

Que, igualmente establece que el mencionado Plan Urbano Distrital debe considerar fundamentalmente, entre otros, los siguientes aspectos: Retiros, Alturas y Áreas Libres de las edificaciones, de conformidad con los patrones de construcción existentes, sus tendencias y los Planos de Zonificación Distrital que aprueba la Municipalidad Metropolitana;

Que, la Municipalidad Metropolitana de Lima, mediante Ordenanza Nº 950-MML, aprobó 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" dentro de la cual aprobó las "Normas Generales de Zonificación de los Usos del Suelo", estableciendo en su Artículo 6º que la Municipalidad Distrital de San Isidro, formule y apruebe por Decreto de Alcaldía los Parámetros Urbanísticos y edificatorios complementarios a la zonificación correspondiente;

Que, mediante Ordenanza Nº 194-MSI, publicada el 31 de enero de 2007, se encargó a la Gerencia de Desarrollo Urbano y a la Gerencia de Autorizaciones y Control Urbano, la formulación de los estudios que sustenten la reglamentación específica referida al Plano de Alturas Máximas y la Compatibilidad de Usos de Suelo en zonas residenciales, regulados en la Ordenanza Nº 950 y sus anexos correspondientes;

Que, en este contexto la Gerencia de Desarrollo Urbano y la Gerencia de Autorizaciones y Control Urbano mediante Informe conjunto Nº 023 – 2007 – 20 - GDU/MSI, elevan para su aprobación, la propuesta de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios para su aplicación en la jurisdicción del distrito de San Isidro en concordancia con las Normas Generales de Zonificación de los Usos del Suelo aprobadas con la Ordenanza Nº 950-MML, en cumplimiento del encargo a que se refiere el considerando anterior;

Estando a lo opinado por la Gerencia de Asesoría Jurídica mediante Informe Nº 282-2007-10-GAJ/MSI;

En uso de las facultades conferidas en el Artículo 20°, Numeral 6, de la Ley Nº 27972, Ley Orgánica de Municipalidades;

DECRETA:

ARTÍCULO PRIMERO.- Aprobar los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios para una correcta aplicación de la Ordenanza Nº 950-MML dentro de la jurisdicción del distrito de San Isidro, en sustitución de los aprobados con el Decreto de Alcaldia Nº 012-2006-ALC-MSI.

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

POR TANTO:

Regístrese, publíquese y cúmplase

ANTONIO MEIER CRESCI
Alcalde

PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS

DISTRITO DE SAN ISIDRO

CAPÍTULO I

NORMAS GENERALES

Artículo 1°.- CONCEPCION 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 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 Permitidos 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 período 2000-2010 aprobado por Ordenanza N° 312-MML.

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. Crnl. 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 Aramburú y Av. Arequipa.
Sub-Sector 4-E: Comprende entre la Av. Canaval Moreyra, Av. República de Panamá, Av. Andrés Aramburú 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.

Para la mejor aplicación de algunas disposiciones del presente Decreto se han establecido dos ámbitos que reúnen zonas con características semejantes.

AMBITO A	AMBITO B
SUB-SECTORES	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)	(1-C) (2-A) (2-B) (3-D)

CAPÍTULO II

NORMAS ESPECÍFICAS

Artículo 3°.- APLICACIÓN DEL PLANO DE ZONIFICACIÓN

En el Distrito de San Isidro rige la Zonificación aprobada mediante Ordenanza N° 950-MML de la Municipalidad Metropolitana de Lima, la que se aplica a cada lote de acuerdo al frente de la vía en la cual se ubica, de conformidad con el Plano a nivel de lote urbano (Código 01) que forma parte del presente Decreto de Alcaldía.

Para la aplicación de las alturas máximas conforme al Plano de Zonificación N° 01-MSI, y el Plano de Alturas Especificas de Edificación N° 02–MSI, deberá contar con el área y frente normativo establecido en los Cuadros N° 01-Resumen de Zonificación Residencial y N° 02–Resumen de Zonificación Comercial.

Cuando un lote con frentes a dos calles paralelas y está cruzado por una "línea límite de zonas", cada zona afectará al terreno en áreas proporcionales al lote normativo para cada frente del lote.

Si cada zona tiene usos diferentes (una comercial y la otra residencial) se deberá respetar el uso que corresponde a cada zona. En ningún caso se permitirá el acceso a la zona comercial desde la zona residencial o a través de ella.

Lotes en esquina

Los lotes destinados a uso comercial en esquina con una vía de uso residencial, según el plano que se aprueba con el presente Decreto de Alcaldía, no podrán abrir puertas de acceso al uso comercial por el frente de la vía de uso residencial, igualmente no se deberá considerar espacios para estacionamiento público en el frente de la vía residencial ni el acceso a las playas o áreas de estacionamiento interiores, tampoco se podrá considerar en dicha vía las zonas de carga y descarga.

Lotes con varios frentes

En el caso de predios que tengan más de dos frentes, y en donde confluyan zonas de usos diferentes (comercial y residencial), se deberá respetar el uso que corresponde a cada zona, en forma similar y con las mismas limitaciones que se establecen en los ítems precedentes.

Cuando un lote en esquina tenga zonas diferentes por cada frente, la altura máxima del frente de mayor intensidad de uso, podrá doblar sobre el frente de menor intensidad en una longitud que no podrá exceder en metros lineales el ancho de la vía de menor intensidad de uso.

Cuando se acumule lotes que tengan zonas diferentes por los frentes respectivos, se mantendrá la zonificación correspondiente a cada sub-lote, por lo que no se podrá acumular la zonificación en ningún caso, debiendo mantener los parámetros correspondientes a las mismas

Los lotes cuyo frente y/o área sean menores a los parámetros normativos establecidos en los Cuadros N° 01 – Resumen de Zonificación Residencial y N° 02 – Resumen de Zonificación Comercial, aplicarán las normas correspondientes a la zonificación inmediata inferior (altura, densidad, área libre) o a la que corresponda según sus dimensiones.

Todo anteproyecto y proyecto será evaluado considerando los criterios de calidad arquitectónica establecida en el RNE, referente a la concepción volumétrica, el tratamiento de fachadas, la integración con el entorno inmediato, siendo éste la manzana donde se ubica y la adyacente contigua hacia ambos lados, con el área de contexto, para lo cual, se exigirá la documentación fotográfica correspondiente al compromiso con los lotes colindantes, así mismo, el gráfico de los perfiles urbanos existentes indicando la altura de los volúmenes comprometidos.

En todo Anteproyecto arquitectónico a desarrollarse en las zonas residenciales RDM, RDA Y RDMA, se presentará como sustento a al propuesta la documentación correspondiente a la factibilidad de la infraestructura de soporte para las redes de agua, desagüe y electricidad, emitida por las respectivas empresas de servicio, así como los estudios de impacto urbanístico ambiental y vial, los cuales deberán ser aprobados previamente a la revisión del anteproyecto.

Los predios calificados con zonificación de Equipamiento Urbano (OU), (E), y (H),al concluir sus actividades éstos deberán acogerse a la zonificación existente en el entorno inmediato.

Artículo 4°.- COMPATIBILIDADES DE USO

Las zonas calificadas como RDMB, RDB, RDM, RDA y RDMA serán de irrestricto uso residencial sin compatibilidad alguna, por lo que no se permitirá el cambio de uso ni de zonificación a comercio en ningún caso, preservando así el carácter residencial del distrito. No se permitirá la actividad profesional privada ni ningún tipo de actividad empresarial, comercial o de servicios en las zonas residenciales.

Los Centros de Educación Inicial, Educación Básica y otros indicados en el Artículo 10º de la Ordenanza Nº 950 serán compatibles únicamente en las zonas que la Municipalidad de San Isidro establece en el Índice de Usos para la ubicación de actividades urbanas del distrito.

En los predios ubicados en zona residencial con uso comercial que a la fecha cuenten con inscripción registral debidamente acreditada por los Registros Públicos, con licencia de funcionamiento para actividades de servicios, oficinas administrativas y/o comerciales, sólo podrán desarrollarse las mismas mientras la vivienda que las acoge no sea modificada, ampliada o demolida.

Las licencias de funcionamiento obtenidas en el marco de la Ordenanza Nº 312-MML, perderán su vigencia al caducar el plazo otorgado por ésta , debiendo sujetarse a partir de entonces, a la calificación de la zonificación residencial del entorno inmediato que corresponda y a la aplicación de los nuevos parámetros urbanísticos y edificatorios establecidos en el presente Decreto de Alcaldía.

CAPÍTULO III

PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS PARA VIVIENDAS UNIFAMILIARES, BIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES

Artículo 5°.- ESTACIONAMIENTO

Se exigirá dos (02) estacionamientos para viviendas unifamiliares y tres (03) para viviendas bifamiliares.

En edificaciones multifamiliares se exigirá dos (02) estacionamientos por unidad de vivienda hasta 200 m2, tres (03) estacionamientos por unidad de vivienda 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 en predios con frentes mayores a 12 ml los cuales deberán tener tratamiento de huellas para estacionamiento vehicular de visitas.

Se permitirá estacionamientos dobles, es decir uno detrás del 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 el Reglamento Nacional de Edificaciones.

Se podrá utilizar el retiro para uso exclusivo de estacionamientos en subsuelo, techándolo hasta un máximo de 1.20 ml de altura con cerramiento ciego exterior y/o parapeto de este nivel hasta 3.00 ml. El desnivel resultante, será necesariamente acondicionado como área verde o terraza, componente del tratamiento volumétrico y paisajista del conjunto urbano (Ver Lámina N° 2).

Artículo 6°.- ÁREA MÍNIMA POR UNIDAD DE VIVIENDA

Establézcase las siguientes áreas mínimas por unidad de vivienda:

AREAS MINIMAS POR UNIDAD DE VIVIENDA	ÁMBITO A 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) (*)		AMBITO B Sub Sectores (1-B) (1-C) (2-A) (2-B) (3-D) (**)	% (***)
Unidad de Vivienda de tres (03) dormitorios	150 m2	(5 personas)	200 m2	50%
Unidad de Vivienda de dos (02) dormitorios	120 m2	(3 personas)	150 m2	30%
Unidad de Vivienda de un (01) dormitorio	90 m2	(2 personas)	100 m2	20%

(*) Los predios con zonificación RDM ubicados con frente a la Av.Alberto del Campo y a la Av. Salaverry, así como los predios con zonificación RDMA ubicados con frente al Pasaje Country, deberán optar por las áreas mínimas por unidad de vivienda establecidas para el AMBITO B.

(**) 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 AMBITO A.

(***) Porcentaje mínimo obligatorio de número de unidades de vivienda en la edificación.

En edificaciones multifamiliares, sólo se permitirá departamentos de un (01) dormitorio hasta un máximo del 20% del total de unidades de vivienda de la edificación.

Las áreas techadas mínimas por unidad de vivienda que se establecen en este artículo, no incluyen áreas de común ni de dominio exclusivo destinadas a: estacionamiento, depósitos, jardines, patios, terrazas, área tachada de dominio exclusivo en la azotea, que corresponden a cada departamento.

Artículo 7°.- ALTURA DE EDIFICACIÓN Y DENSIDAD NETA

Las alturas máximas de edificación quedan definidas por el Plano de Alturas Específicas de Edificación (Plano N° 02 - MSI), así como los Resúmenes de Zonificación Residencial y Comercial del Distrito de San Isidro (Cuadros N° 01 y N° 02), los mismos que son parte del presente Decreto de Alcaldía.

Aquellos lotes ubicados en zonas residenciales, en los cuales se pueda construir edificaciones con mayor altura a las establecidas en el Plano de Alturas Específicas de Edificación (Plano N° 02 – MSI) y por los Resúmenes de Zonificación del Distrito de San Isidro (Cuadros N° 01 y N° 02), los mismos que son parte del presente Decreto de Alcaldía, 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 750 hab. /Ha.
- En zonas RDM, hasta un máximo de 1000 hab. /Ha.
- En zonas RDA, hasta un máximo de 1500 hab. /Ha.
- En zonas RDMA, hasta un máximo de 1750 hab. /Ha.

Para el cálculo del premio por colindancia se tomará la altura del volumen comprometido correspondiente a la edificación en los lotes inmediatamente colindantes al terreno materia del premio.

Para el caso de lotes que por su dimensión (área y frente normativos) apliquen altura menor a la establecida en el Plano de Alturas Específicas de Edificación (PlanoN° 02 - MSI), disminuirán su densidad neta de manera proporcional.

Artículo 8°.- ESPECIFICACIONES DEL PLANO DE ALTURAS N° 02.

En base a los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano Ambiental, a la Visión de Desarrollo de cada Sub Sector y a los Parámetros de Edificación, materia del presente Decreto de Alcaldía, apruébese el Plano de Alturas Específicas de Edificación N°02 – MSI, conteniendo los cambios de altura en algunas zonas para los diferentes sectores del Distrito.

Con el fin de homogeneizar el perfil urbano, establézcase que todas las edificaciones excepto las que se señalen en el artículo 9, de conformidad con su zonificación, deberán mantener una misma altura a nivel del alineamiento de fachada, pudiendo edificar los pisos superiores permitidos en la presente ordenanza, a partir de un retiro de 3.00 ml desde dicho alineamiento. Este alineamiento de fachada será el siguiente:

Para lotes ubicados en zonificación RDMB y RDB	3 pisos	(9.00 ml)
Para lotes ubicados en zonificación RDM	5 pisos	(15.00 ml)
Para lotes ubicados en zonificación RDA	8 pisos	(24.00 ml)
Para lotes ubicados en zonificación RMDA	15 pisos	(45.00 ml)

Artículo 9º .- DETALLE DE ALTURAS ESPECÌFICAS Y SU UBICACIÒN

Todas las zonas calificadas como RDB de 4 pisos, tendrán una altura de 3 pisos a plomo de fachada y 1 piso con retrancamiento de 3ml desde la fachada.

En la Av. 2 de Mayo, el tramo entre Los Castaños y Los Laureles, zona calificada como RDA, se permitirá una altura máxima de 8 pisos, con 6 pisos a plomo de fachada y 2 pisos con retrancamiento de 3ml desde la fachada.

En la Av. 2 de Mayo, el tramo entre Los Laureles y Arenales, zona calificada con RDM, se permitirá una altura máxima de 7 pisos, con 6 pisos a plomo de fachada y 1 piso retrancado 3ml.

En la Av.Salaverry, el tramo entre Faustino Sánchez Carrión y Prescott, zona calificada como RDA, se permitirá una altura máxima de 8 pisos, con 6 pisos a plomo de fachada y 2 pisos retrancados 3ml.

En la Av. Salaverry, tramo entre Faustino Sánchez Carrión y Pérez Araníbar, zona calificada como RDM, se permitirá una altura máxima de 7 pisos, 5 pisos a plomo de fachada y 2 pisos retrancados 3ml.

En los lotes con frente a las calles transversales entre las Avs. 2 de Mayo Y Javier Prado Oeste, comprendidos en el tramo entre los Castaños y Arenales, zona calificada como RDM, se permitirá una altura máxima de 5 pisos, 4 a plomo de fachada y 1 piso retrancado 3ml.

En la Av. Jorge Basadre, en las zonas calificadas como RDA, se permitirá una altura máxima de 8 pisos, 7 pisos a plomo de fachada y 1 pisos retrancados 3ml. Y en la zona calificada como RDM, tendrá una altura máxima de 7 a plomo de fachada.

En la calle Maimónides, tramo entre Anchorena y Alberto del Campo, zona calificada como RDM, se permitirá una altura máxima de 5 pisos, 3 pisos a plomo de fachada y 2 pisos retrancados 3 ml.

En las zonas calificadas como RDA de la Av. Pardo y Aliaga, se permitirá una altura máxima de 8 pisos, 6 pisos a plomo de fachada y 2 pisos retrancados 3ml.

En la Av. Arequipa (lado este), tramo comprendido entre la Plazuela Constancio Bollar y la Av. Santa Cruz, zona calificada como RDA, se permitirá una altura máxima de 8 pisos, 6 pisos a plomo de fachada y 2 pisos retrancados 3ml.

En la zona calificada como RDM de la calle Juan del Carpio, se permitirá una altura máxima de 7 pisos, 5 pisos a plomo de fachada y 2 pisos retrancados 3ml.

En todas las zonas calificadas como RDM de las Avs. José Gálvez Barrenechea, Guardia Civil, Parque Norte, Parque Sur y Pablo Carriquiri, se permitirá una altura máxima de 7 pisos, 5 pisos a plomo de fachada y 2 pisos retrancados 3ml.

En zonas de Comercio Metropolitano (CM), para alcanzar alturas máximas, se permitirá aplicar la fórmula: 1.5 (a + r), siendo "a" el ancho de la vía y "r" el retiro reglamentario.

Artículo 10°.- CONSTRUCCIÓN EN AZOTEAS

Las azoteas podrán ser:

a) De uso común y condición intransferible, para lo cual se accederá desde una escalera común a todos los departamentos del edificio. Podrán ser utilizadas como áreas de esparcimiento siempre y cuando su uso no afecte la privacidad y tranquilidad de los residentes.

b) De uso privado exclusivo, para lo cual su acceso se realizará desde el interior del (de los) departamento (s) del último piso.

c) Las áreas techadas de las azoteas 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 un retiro de 3m. de los alineamientos laterales, así como una altura no mayor de 3ml. desde el nivel de piso de la azotea.

Artículo 11°.- 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 25 ml, las edificaciones que se proyecten con una altura igual o mayor a los 21 ml de altura, deberán dejar un retiro lateral de 1.50 ml a cada lado desde el primer piso de la edificación. Sólo se exceptuará de esta exigencia en los lados que colinden con edificaciones existentes con alturas iguales o mayores a 21 ml, que no hayan guardado el retiro lateral.

Las áreas construidas al fondo del lote, sólo podrán alcanzar los 6 ml. de altura como máximo debiendo tener la terraza que se genera un parapeto ciego de 1.80 ml de altura como mínimo en la colindancia con los lotes vecinos. A partir de los 6 ml de altura al fondo del lote se exigirá un retiro posterior de 1/3 de la altura para el uso residencial y de ¼ de la altura para el uso comercial, no pudiendo ser en ningún caso menor a 2.20ml.

Para el caso de lote en esquina, la existencia de dos frentes con su propia normatividad, permiten asumir los lados restantes como laterales y obviar para este caso el retiro posterior.

Artículo 12º.- AREA LIBRE

En edificaciones Multifamiliares el área libre deberá contar con tratamiento paisajístico para áreas verdes a fin de afectar en el menor grado posible el ambiente ecológico del distrito.

Artículo 13°.- ZONAS DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL

En las Áreas de Reglamentación especial no se otorgarán Certificados de Parámetros Urbanísticos hasta que no se hayan aprobado los Reglamentos Especiales Correspondientes, de conformidad con lo establecido en los Artículos Nº 7, 8 y 9 de la Ordenanza Nº 950-MML.

CAPÍTULO IV

PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS PARA CONJUNTOS RESIDENCIALES

Artículo 14°.- ÁREA MÍNIMA DE LOTE

Todo Proyecto Arquitectónico de edificación multifamiliar en terrenos con área igual o mayor a los 2500 m2, será considerado como Conjunto Residencial debiendo cumplir con las especificaciones contenidas en los siguientes artículos.

Artículo 15°.- ESTACIONAMIENTO

Se exigirá dos (02) estacionamientos por unidad de vivienda hasta 150 m2, tres (03) 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.

Se podrá utilizar el retiro para uso exclusivo de estacionamientos en subsuelo, techándolo hasta un máximo de 1.20 m de altura con cerramiento ciego exterior y reja calada de este nivel hasta 3.00 m. El desnivel resultante, será necesariamente acondicionado como área verde, componente del tratamiento volumétrico y paisajista del conjunto urbano (Ver Lámina N° 2).

Artículo 16°.- ÁREA MÍNIMA POR UNIDAD DE VIVIENDA

Establézcase las siguientes áreas mínimas por unidad de vivienda:

Unidad de vivienda de tres	(03) dormitorios	150 m2 (AMBITO A)	200 m2 (AMBITO B)
Unidad de vivienda de dos	(02) dormitorio	120 m2 (AMBITO A)	150 m2 (AMBITO B)
Unidad de vivienda de un	(01) dormitorio	90 m2 (AMBITO A)	100M2 (AMBITO B)

Sólo se permitirá departamentos de un (01) dormitorio hasta un máximo del 20% 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 externos que correspondan a cada departamento.

Articulo 17°.- ALTURA DE EDIFICACIÓN Y DENSIDAD NETA

Las alturas máximas de edificación quedan definidas por el Plano de Alturas de Edificación Rectificado (Plano N° 02 - MSI) el mismo que es parte del presente Decreto de Alcaldía.

Establézcase las siguientes densidades netas:

ZONIFICACIÓN		DENSIDAD NETA	ALTURA NORMATIVA
Residencial de Densidad Media	(RDM)	1000 hab/Ha	5 pisos
Residencial de Densidad Alta	(RDA)	1500 hab/Ha	8 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 Rectificado (Plano N° 02 – MSI) y por los Resúmenes de Zonificación del Distrito de San Isidro (Cuadros N° 01 y N° 02), los mismos que son parte del presente Decreto de Alcaldía, como por la aplicación de premios en altura 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 1750 hab/Ha.

Para el cálculo del premio en altura se tomará la altura de las edificaciones inmediatamente colindantes al lote materia del premio.

Para el cálculo de densidades, se aplicará lo establecido en la Norma A.020 del Reglamento Nacional de Edificaciones:

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, siempre y cuando no se oponga a lo establecido en el Artículo 9º - detalle de alturas específicas y su ubicación, 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)
Para lotes ubicados en zonificación RDMA	15 pisos (45.00 m)

Artículo 18°.- 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 19°.- CONSTRUCCIÓN EN AZOTEAS

Las azoteas podrán ser:

d) De uso común y condición intransferible, para lo cual se accederá desde una escalera común a todos los departamentos del edificio. Podrán ser utilizadas como áreas de esparcimiento siempre y cuando su uso no afecte la privacidad y tranquilidad de los residentes.

e) De uso privado exclusivo, para lo cual su acceso se realizará desde el interior del (de los) departamento (s) del ultimo piso.

f) Las áreas techadas de las azoteas 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 un retiro de 3m. de los alineamientos laterales, así como una altura no mayor de 3m. desde el nivel de piso de la azotea.

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

Las áreas construidas al fondo del lote, sólo podrán alcanzar los 6 ml. de altura como máximo, a partir de la cual se exigirá un retiro posterior de 1/3 de la altura para el uso residencial y de ¼ de la altura para el uso comercial, no pudiendo ser en ningún caso menor a 2.20ml.

Para el caso de lote en esquina, la existencia de dos frentes con su propia normatividad, permiten asumir los lados restantes como laterales y obviar para este caso el retiro posterior.

CAPITULO V

PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS PARA EDIFICACIONES COMERCIALES Y DE OFICINAS

Artículo 21.- LICENCIAS DE FUNCIONAMIENTO

Establézcase en el presente Decreto de Alcaldía que, **únicamente** los locales con Licencias de Funcionamiento, para actividades de servicios, oficinas administrativas y comerciales en predios ubicados en Zonas Residenciales, **que en la actualidad cuentan con inscripción debidamente acreditada por los Registros Públicos**, podrán desarrollar las mismas mientras la vivienda que las acoge no sea modificada, ampliada o demolida.

Las licencias de funcionamiento obtenidas en el marco de la Ordenanza Nº 312-MML, perderán su vigencia al caducar el plazo otorgado por ésta
, debiendo sujetarse a partir de entonces, a la calificación de la zonificación residencial del entorno inmediato que corresponda y a la aplicación de los nuevos parámetros urbanísticos y edificatorios establecidos en el presente Decreto de Alcaldía.

Artículo 22°.- ESTACIONAMIENTO

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

USO	UN (01) ESTACIONAMIENTO CADA:	
Supermercados	20 m2	del área construida total
Tiendas de Autoservicio	20m2	del área construida total
Oficinas	15 m2	del área neta de oficinas (no incluye depósitos ni baños, ni ductos)
Cines, Teatros y Locales de Espectáculos	05	Butacas
Locales Culturales, Clubes, Instituciones y similares	10 m2	del área construida total
Locales deportivos o coliseos	10	Espectadores
Colegios y Nidos	05 m2	del área construida total
Restaurantes, Cafeterías, afines	03m2	del área neta de uso público
Salas de Baile y Discotecas	05 m2	del área neta de uso público
Clínicas, Policlínicos y similares	10 m2	del área construida total (techada)
Centros Médicos, Laboratorios	10 m2	del área construida total (techada)
Consultorios individuales	10 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	05 m2	del área construida total
Universidad	05 m2	del área construida total
Locales de culto, Iglesias, Organizaciones cívicas y políticas	05	Asientos
Local Comercial o Tienda	10 m2	del área construida total
Bancos y Financieras	10 m2	del área construida total

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.

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 estacionamientos ubicados al frente de lote deberán tener un tratamiento paisajístico con arborización y huellas.

Se permitirá Playas de Estacionamiento, según lo indique el índice de usos de cada Sub Sector, condicionándolas en el tratamiento exterior y su relación con el entorno urbano, sin avisos luminosos y exigiendo la correspondiente calidad arquitectónica en la edificación y el frontis así como en sus instalaciones y servicios.

Las Licencias de Playas de Estacionamiento se otorgarán en forma temporal y su renovación estará condicionada a la evaluación de los resultados del servicio y el mantenimiento de sus instalaciones, así como del cumplimiento de los estándares de calidad definidos en los niveles operacionales de funcionamiento.
Los Edificios de Estacionamiento podrán ser de Superficie, con Altura y/o Mixtos con pisos en subterráneo. Se estimulará la inversión en los mismos con incentivos que promuevan su edificación, debiendo reglamentarse específicamente las condiciones para su implementación, desde una adecuada ubicación hasta su construcción, estableciéndose así los niveles operacionales de funcionamiento que permitan una sana convivencia en el sector del distrito donde se proponga su habilitación, manteniendo las características del entorno y la calidad ambiental de la zona, para lo cual se deberá contar con un estudio de impacto urbanístico ambiental y vial.

Artículo 23°.- ÁREA LIBRE

Establézcase que para el uso exclusivamente comercial, respetando los retiros establecidos, no se exigirá área libre, siempre y cuando la iluminación y ventilación se solucionen adecuadamente. Para los pisos de uso residencial, se exigirá el 40% de área libre.

Artículo 24°.- ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN

Las alturas máximas de edificación quedan definidas por el Plano de Alturas Específicas de Edificación (Plano N° 02 –MSI) y el Resumen de Zonificación Comercial del Distrito de San Isidro (Cuadro N° 02), los mismos que son parte del presente Decreto de Alcaldía.

En zonas de Comercio Vecinal (CV), se permitirá hasta 4 pisos de altura, 3 pisos a plomo de fachada y 1 piso retrancado 3ml.

En zonas de Comercio Zonal (CZ), se permitirá hasta 7 pisos de altura, excepto en la Av. Pezet, la Av. Alberto del Campo y la Calle Bernardo Monte Agudo en las que sólo se permitirá 5 pisos de altura.

En zonas de Comercio Metropolitano (CM), para alcanzar alturas máximas, se permitirá aplicar la fórmula: 1.5 (a + r), siendo "a" el ancho de la vía y "r" el retiro reglamentario.

Artículo 25°.- 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 25 ml, las edificaciones que se proyecten con una altura igual o mayor a los 21ml de altura, deberán dejar un retiro lateral de 1.50 ml a cada lado. Se exceptuará de esta exigencia en los lados que colinden con edificaciones existentes con alturas iguales o mayores a 21ml, que no hayan guardado el retiro lateral.

Las áreas construidas al fondo del lote, sólo podrán alcanzar los 6 ml. de altura como máximo debiendo tener la terraza que se genera un parapeto ciego de 1.80 ml de altura como mínimo en la colindancia con los lotes vecinos. A partir de los 6 ml de altura al fondo del lote se exigirá un retiro posterior de 1/3 de la altura para el uso residencial y de ¼ de la altura para el uso comercial, no pudiendo ser en ningún caso menor a 2.20ml.

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

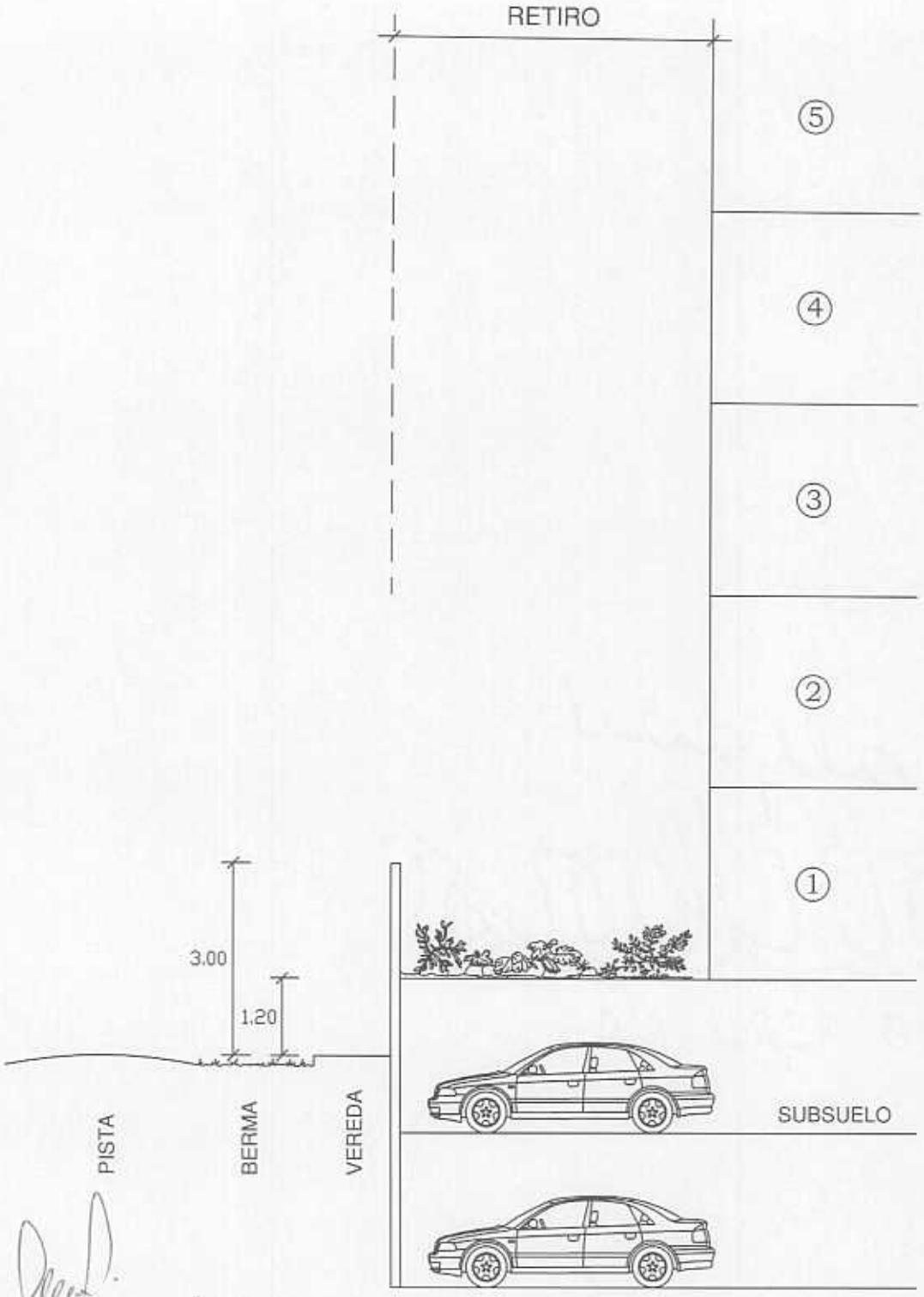
ZONA	USOS	LOTE MÍNIMO NORMATIVO (m2)	FRENTE MÍNIMO NORMATIVO (ml)	ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA (1) (pisos)	ÁREA LIBRE MÍNIMA %	DENSIDAD hab./Ha
Residencial de Densidad Baja RDB	UNIFAMILIAR	200	10	3	40 %	400
	BIFAMILIAR			4		
	MULTIFAMILIAR	300				600
Residencial de Densidad Media RDM	UNIFAMILIAR	200	10	3	40%	400
	BIFAMILIAR			4		
	MULTIFAMILIAR	300		5		750
		350	12	6		800
			15	7		850
	CONJUNTO RESIDENCIAL	2500	50		60%	1000
Residencial de Densidad Alta RDA	UNIFAMILIAR	200	10	3	40%	400
	BIFAMILIAR			4		
	MULTIFAMILIAR	600	15	8		850
	CONJUNTO RESIDENCIAL	2500	50	12	60%	1500
Residencial de Densidad Muy Alta RDMA	UNIFAMILIAR	200	10	3	40%	400
	BIFAMILIAR			4		
	MULTIFAMILIAR	1000	20	12		1250
		1250	25	15		1500
	CONJUNTO RESIDENCIAL	2500	50		60%	1750

(1) Las alturas específicas de edificación que corresponden dentro del rango establecido, estarán definidas en el Plano de Alturas de Edificación.

CUADRO N° 02
RESUMEN DE ZONIFICACIÓN COMERCIAL DISTRITO DE SAN ISIDRO
ÁREA DE TRATAMIENTO III

ZONA	ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA (pisos)	LOTE MÍNIMO NORMATIVO (m2)	FRENTE MÍNIMO NORMATIVO (ml)	NIVEL DE SERVICIO (habitantes)
Comercio Vecinal CV	4	Existente	Existente	De 2,500 a 10,000
Comercio Zonal CZ	5 / 7	Existente	Existente	De 250,000 a 500,000
Comercio Metropolitano CM	1.5 (a+r)	600	25	De 500,000 a 1,000,000

El presente informe contiene:
El Plano de Uso de Retiro – Estacionamiento en Subsuelo y el Plano de Alturas Específicas de Edificación Nº 02-MSI que se adjuntan.



DISTRITO DE SAN ISIDRO

PLANO DE USO DE RETIRO - ESTACIONAMIENTO EN SUBSUELO

MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO
GERENCIA DE DESSARROLLO URBANO

ESCALA: 1 : 100

FECHA DE EMISION: FEBRERO 2,007

LAMINA: 2