

Aprueban modificaciones al Decreto de Alcaldía N° 018-2007-ALC-MSI que aprobó los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios para la aplicación de la Ordenanza N° 950 de la Municipalidad Metropolitana de Lima

DECRETO DE ALCALDIA N° 017-2008-ALC-MSI

San Isidro, 07 de Mayo de 2008

EL ALCALDE DISTRITAL DE SAN ISIDRO:

VISTO el Informe N° 036-2008-13.0.0-GDU/MSI de la Gerencia de Desarrollo Urbano de fecha 01.04.2008 que propone precisiones y ajustes al Decreto de Alcaldía N° 018-2007-ALC/MSI que aprobó los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios para la aplicación de la Ordenanza N°950-MML y sus modificatorias; y.

CONSIDERANDO:

Que, mediante Ordenanza N° 950-MML, se aprobó el Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo del distrito de San Isidro, parte del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana y que en la Ordenanza N° 1067-MML, se incorporaron modificaciones a la indicada Ordenanza;

Que, la Municipalidad de San Isidro mediante Decreto de Alcaldía N° 018-2007-ALC/MSI, aprobó los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios para una correcta aplicación de la Ordenanza N° 950-MML, dentro de la jurisdicción del distrito de San Isidro, en sustitución de los aprobados con el Decreto de Alcaldía N° 005-2007-ALC/MSI;

Que, durante el periodo de vigencia y aplicación del Decreto de Alcaldía N° 018-2007-ALC/MSI, se ha visto la conveniencia y necesidad de precisar y ajustar determinados parámetros urbanísticos y edificatorios que conduzcan a una mejor interpretación y correcta aplicación de los mismos, en concordancia con los objetivos y visión de desarrollo definidos por la actual Gestión edil destinados a recuperar progresivamente la identidad y calidad residencial del distrito;

Que, la Gerencia de Desarrollo Urbano ha emitido el Informe N° 036-2008-13.0.0-GDU/MSI desarrollado en forma conjunta con la Gerencia de Autorizaciones y Control Urbano, en donde propone las precisiones y ajustes necesarios para la aplicación de los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios aprobados por el Decreto de Alcaldía N° 018-2007-ALC/MSI.



Estando a lo opinado por la Gerencia de Asesoría Jurídica mediante Informe N°0734 -2008-0400-GAJ/MSI;

En uso de las facultades conferidas en el Artículo 20, Numeral 6, de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades;

DECRETA:

ARTÍCULO 1.- MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 4°

Modifíquese el Artículo 4° del Decreto de Alcaldía N° 018-2007-ALC-MSI, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"Artículo 4°.- 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 y su modificatoria aprobada mediante Ordenanza N° 1067-MML, normatividad que se aplica a cada lote de acuerdo al frente de la vía en la cual se ubica.

Las alturas máximas de edificación establecidas en el Plano de Alturas de Edificación en Ejes Viales de Nivel Metropolitano y en el Plano de Alturas de Edificación en Ejes Viales y Sectores Urbanos de Nivel Local, 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 y N° 02- Resumen de Zonificación Comercial.

En los lotes cuyo frente y/o área sean menores a los normativos establecidos en los cuadros indicados, se aplicarán las normas correspondientes al inmediato inferior o al que corresponda en forma proporcional según sus dimensiones, tomando como referencia los valores establecidos para su zonificación (altura máxima de edificación y densidad neta), de los cuales se aplicará el de mayor valor. Esta norma no es de aplicación para los lotes ubicados en esquina.

4.1 Delimitación de Zonas

La zonificación de una manzana queda definida gráficamente por una línea que corresponde a los frentes de los lotes que la componen y otras líneas en el interior de la manzana que corresponden a los fondos de los lotes, determinando la zonificación que será aplicable a dichos lotes.

En un lote acumulado, se debe entender que los sublotes que originaron la acumulación, mantendrán, cada uno, las características de la zonificación que inicialmente tenían.

a) Limite de zonificación que divide una manzana

Este limite es la línea que demarca la diferencia de los usos del suelo, teniendo como limite el lindero posterior de los lotes cuyos frentes están calificados por una determinada zonificación. Esto es aplicable también a los casos en los cuales dos líneas divisorias atraviesan una manzana determinando lotes con usos diferentes.

En el caso de predios que tengan más de dos frentes, y en donde confluyan zonificaciones diferentes (comercial y residencial), se deberá respetar el uso que corresponde a cada



zonificación en forma proporcional a sus lotes normativos establecidos o compatibles para el caso de la zonificación comercial. Ver ejemplo en el Gráfico N° 1.

b) Lotes con frente a dos calles paralelas

Cuando un lote tiene frentes a dos calles paralelas y está dividido por una "línea límite de zonificación", cada zonificación afectará al terreno en áreas proporcionales en función a los lotes normativos para cada frente del lote.

Si existieran lotes con zonificaciones diferentes, una comercial y la otra residencial, se deberá respetar proporcionalmente el uso que corresponde a cada una de ellas. En ningún caso se permitirán los accesos peatonales o vehiculares al área del predio con zonificación comercial a través del área del predio con zonificación residencial.

c) Lotes en esquina

En un lote en esquina que tiene uno de los frentes zonificación de uso comercial y el otro frente zonificación de uso residencial:

- No se podrá abrir puertas de acceso para el uso comercial por el frente con zonificación de uso residencial.
- Por el frente de uso residencial, no se autorizarán espacios para estacionamientos, accesos a playas o áreas de estacionamientos interiores ni zonas de carga y descarga.
- Se permitirá la instalación de vitrinas sin anuncios hasta una longitud máxima de 9.00 ml. sobre la vía de uso residencial medidos desde la línea de fachada.
- No se permitirá anuncios de ningún tipo sobre el frente de uso residencial.

Todo anteproyecto y/o proyecto, será evaluado teniendo en cuenta los criterios de calidad arquitectónica referente a la concepción volumétrica, el tratamiento de fachadas y la integración con el entorno inmediato. Queda definido como entorno inmediato, la manzana donde se ubica el lote materia del anteproyecto o proyecto y las manzanas adyacentes hacia ambos lados sobre el mismo frente, comprometidas como área de contexto, para lo cual se exigirá la documentación fotográfica correspondiente al compromiso y relación formal con las edificaciones inmediatamente colindantes y existentes. Se deberá presentar el gráfico del perfil urbano existente del frente a evaluarse, indicando la altura en metros lineales y el número de pisos de los volúmenes comprometidos.

En todo anteproyecto o proyecto arquitectónico a desarrollarse en las zonas residenciales (RDM, RDA y RDMA) y zonas comerciales (CV, CZ y CM) se deberá presentar como sustento a la propuesta, la certificación correspondiente a la factibilidad de servicio de la infraestructura de redes de agua, desagüe y electricidad emitida por las respectivas empresas prestadoras del servicio; asimismo, se deberá presentar los estudios de impacto urbanístico ambiental y vial, los cuales serán evaluados y calificados previamente por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y la Municipalidad de San Isidro, como requisito indispensable para la aprobación del anteproyecto o proyecto arquitectónico por parte de la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos.

4.2 Estudio de Impacto Ambiental

La presentación de la Resolución del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento que aprueba el Estudio de Impacto Ambiental será requisito para la aprobación de las



licencias de demolición total; así como de las de obra nueva en los supuestos que se detallan a continuación:

- Edificios Multifamiliares en zonificación residencial RDA y RDMA o Conjuntos Residenciales a desarrollarse en las zonificaciones residenciales RDM, RDA y RDMA, en ambos casos con más de 20 unidades de vivienda.
- Centros comerciales, supermercados, almacenes por departamentos, estaciones de servicio y gasocentros.
- Edificios corporativos o de oficinas corporativas o de oficinas administrativas individuales con más de 5,000 m² de área techada.
- Edificaciones para servicios comunales, de salud y educación, así como locales de culto, iglesias, organizaciones cívicas y políticas, clubes, colegios profesionales, centros médicos, laboratorios, clínicas, policlínicos, colegios y nidos, academias, institutos superiores, universidades y similares.
- Edificaciones para recreación y deportes con acceso de público, cines, teatros, locales culturales y de espectáculos, centro de convenciones, estaciones de radio y TV y similares.

La Municipalidad de San Isidro proporcionará el formato de Declaración de Impacto Ambiental (DIA) para su correspondiente tramitación, evaluación y aprobación ante el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

4.3 Estudio de Impacto Urbano Vial

La presentación del Estudio de Impacto Urbano-Vial será obligatoria para las edificaciones nuevas que requieran Estudio de Impacto Ambiental, detalladas en el ítem 4.2 del presente artículo. Dicho estudio deberá proponer soluciones para las alteraciones viales que pudieran presentarse como resultado del acceso y salida de vehículos de la nueva edificación en las etapas de construcción y operación.

El Estudio de Impacto Vial se presenta conformando el expediente del Anteproyecto, se evalúa independientemente y su aprobación será requisito indispensable para la presentación del proyecto definitivo. Todos los efectos del Anteproyecto quedarán condicionados a la aprobación del Estudio del Impacto Urbano-Vial.

En caso que la evaluación del Estudio de Impacto Urbano-Vial determine la necesidad de modificar el Anteproyecto, se deberán subsanar las observaciones derivadas de dicha evaluación, revisándose como un nuevo Anteproyecto.

Es requisito indispensable para la aprobación de Licencia de Obra Nueva de los supuestos que se indican a continuación, se presente la factibilidad de servicios de agua, desagüe y de energía eléctrica emitida por las respectivas empresas prestadoras de los servicios. Esta obligación rige para las edificaciones siguientes:

- Edificios Multifamiliares en las zonificaciones residenciales RDA y RDMA.
- Conjuntos Residenciales a desarrollarse en las zonificaciones residenciales RDM, RDA y RDMA.
- Centros Comerciales con más de 3,000.00 m². de área techada.
- Edificios de Usos Comercial u Oficinas con más de 3,000.00 m². de área techada a desarrollarse en las zonas comerciales CV, CZ y CM.



En caso que el documento de Factibilidad condicione la prestación del servicio a la ejecución de obras complementarias, éstas deberán ser ejecutadas previamente a la presentación de la Licencia de Obra a la Municipalidad, no pudiendo acogerse en este caso a la Licencia de Obra Automática, hasta la culminación de las obras complementarias.

El cumplimiento y culminación de la ejecución de las obras complementarias para la factibilidad de servicios de agua, desagüe y de energía eléctrica se acreditará a través del documento que otorgue la empresa prestadora del servicio, el que formará parte del Expediente Técnico del Proyecto, constituyéndose de esta forma la factibilidad real del servicio."

ARTÍCULO 2.- MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 5°

Modifíquese el artículo 5° del Decreto de Alcaldía N° 018-2007-ALC-MSI, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"Artículo 5.- ALTURAS DE EDIFICACION

Las alturas máximas de edificación quedan definidas en el Plano de Alturas de Edificación en Ejes Viales de Nivel Metropolitano y en el Plano de Alturas de Edificación en Ejes Viales y Sectores Urbanos de Nivel Local.

La Altura Máxima de Edificación se obtiene al multiplicar el número de pisos autorizados por 3.00 metros, que corresponden a la altura máxima de cada piso en zonificaciones RDB, RDM, RDA, RDMA y CV y 4.00 metros en las zonificaciones CZ y CM. La Altura Máxima de Edificación será medida a partir del nivel del piso terminado del primer piso que no excederá de 1.50 m. respecto al nivel de vereda. En ningún caso se permitirá mayor número de pisos que los establecidos en los Planos de Alturas de Edificación.

5.1 Alturas Máximas de Edificación:

- En la avenida Jorge Basadre, los predios ubicados en las cuadras 12, 13, 14 y 15, calificados con Zonificación Residencial de Densidad Alta (RDA); tendrán una altura máxima de 10 pisos. Los predios ubicados en las cuadras 12 y 14 sobre la acera Norte de la avenida Jorge Basadre, podrán alcanzar una altura máxima de 12 pisos, 10 pisos a plomo de fachada y 02 pisos con retrancamiento de 3 metros lineales desde la fachada.
- En la avenida Arequipa (lado este), tramo comprendido entre la Plazuela Constancio Bollar y la avenida Santa Cruz, zona calificada con Residencial de Densidad Alta (RDA), se permitirá una altura máxima de 10 pisos, 08 pisos a plomo de fachada y 02 pisos retrancados 3.00 ml.
- En la avenida Arequipa (lado oeste), tramo comprendido entre la Plazuela Constancio Bollar y la avenida Santa Cruz, zona calificada con Residencial de Densidad Media (RDM), se permitirá una altura máxima de 07 pisos a plomo de fachada.
- Los predios ubicados con frente a la calle Dr. Ricardo J. Angulo Ramirez (ex-calle 1), con colindancia posterior a las zonificaciones Comercio Zonal (CZ) y Residencial Densidad Media (RDM), calificados con Residencial de Densidad Baja (RDB) tendrán



una altura máxima de 05 pisos, 03 pisos a plomo de fachada y 02 pisos retrancados 3.00 ml.

- Los predios ubicados en la parte posterior de los lotes de la avenida Guardia Civil, calificados con Residencial de Densidad Baja (RDB), desde la cuadra 01 hasta la cuadra 04, tendrán una altura máxima de 05 pisos, 03 pisos a plomo de fachada y 02 pisos retrancados 3.00 ml.
- Los predios ubicados frente a la calle Alberto Lynch, calificados con Residencial de Densidad Media (RDM), tendrán una altura máxima de 05 pisos, 03 pisos a plomo de fachada y 02 pisos retrancados 3.00 ml.
- En todas las zonas calificadas con 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 municipal reglamentario correspondiente al lote.

5.1.1 Lotes en esquina.-

Las futuras edificaciones en los lotes en esquina podrán adoptar cualquiera de las siguientes opciones:

1. En un lote en esquina, con frentes de diferentes alturas máximas normativas, la edificación a proponer podrá adoptar una altura superior a la normada para la vía de menor altura, en una longitud en metros lineales equivalente a la sección de la vía de menor altura. En el caso que la longitud de la sección de la vía de menor altura supere el 50% del frente del lote sobre la vía de menor altura, se aplicará la mayor altura permitida teniendo como límite el 50% del frente del lote sobre la vía de menor altura. En cualquier caso el frente del volumen de mayor altura podrá doblar sobre la vía de menor altura con una longitud mínima de 12.00 m.

Sobre el resto del frente de la vía de menor altura se deberá respetar la altura máxima de edificación establecida para dicho frente de la vía de menor altura hasta una profundidad mínima de 6.00 m.; a partir de este límite la edificación retirada podrá alcanzar la altura máxima permitida para el frente de la vía de mayor altura.

Esta mayor altura de edificación, respetando el retranque establecido en el párrafo anterior, podrá desarrollarse con una longitud no mayor a la del fondo del lote normativo correspondiente a su zonificación, medida a partir del límite de propiedad sobre el frente de la vía de mayor altura. El fondo del lote normativo se obtiene al dividir el área del lote normativo entre el frente normativo según la zonificación en que se encuentre.

2. En un lote en esquina, con frentes de diferentes alturas máximas normativas, la edificación a proponer podrá adoptar una altura superior a la normada en la vía de menor altura, en una longitud en metros lineales que no supere el doble de la sección de la vía de menor altura medida a partir del retiro municipal del frente de la vía de mayor altura, siempre y cuando se considere un área libre equivalente al 60% del área del lote.

Sobre el resto del frente de la vía de menor altura se deberá respetar la altura máxima de edificación establecida para dicho frente de la vía de menor altura hasta una profundidad mínima de 6.00 m.; a partir de este límite la edificación retirada podrá alcanzar la altura máxima permitida para el frente de la vía de mayor altura.



5.1.2 Lotes con frente a pasaje peatonal.-

En lotes frente a pasajes peatonales o calles vehiculares con sección igual o menor de 8.00 metros, cualquiera sea la altura que le corresponda, según el plano de alturas máximas de edificación o por aplicación del concepto de colindancia, se deberá considerar 3 pisos a plomo de fachada y dos retranques sucesivos adicionales de 3 metros cada uno en el cuarto y quinto piso y a partir de este último se podrá alcanzar la máxima altura de edificación permitida. Los retranques establecidos son de aplicación obligatoria cualquiera sea la morfología de las edificaciones colindantes, en consecuencia, para este caso, no son de aplicación las excepciones establecidas en el presente artículo.

5.1.3 Lote en esquina con pasaje o vía menor de 8.00 metros.-

En los lotes en esquina con pasaje peatonal o vía menor de 8.00 metros son igualmente exigibles las condiciones que se establecen en el ítem anterior en la totalidad de la prolongación del lote, posterior a la edificación con la altura que corresponde al frente de mayor altura. Hacia el interior del predio es igualmente obligatorio el tratamiento de alturas que se establece para los lotes en esquina. "

5.2 Retranque.-

Con el fin de homogeneizar el perfil urbano en las zonas calificadas como Residencial de Densidad Baja (RDB), se establece que todas las edificaciones mantendrán una misma altura a nivel del alineamiento de fachada de tres pisos, pudiendo edificarse los pisos superiores permitidos considerando un retranque de 3.00 m. a partir del alineamiento de fachada del tercer piso. La terraza generada por el retranque no deberá tener ningún tipo de cobertura, como se señala en el Anexo N° 01.

Esta norma no será de aplicación cuando las edificaciones existentes en los lotes inmediatamente colindantes, en ambos lados, izquierdo y derecho, teniendo igual o mayor altura a la normada, no cuenten con el retranque establecido en el presente Decreto.

Si la terraza resultante por el retranque, es compartida entre varios departamentos, el cerramiento para la división entre ellos no será mayor al 1.80 m. de alto.

La edificación a proyectarse en un lote que colinde por un lado con una edificación existente de igual o mayor altura que la normativa que no ha dejado el retranque establecido y por el otro lado con una edificación que ha dejado el retranque o con una edificación de menos de 4 pisos, podrá no considerar el retranque en las dos terceras partes del frente en la zona contigua a la edificación sin retranque, debiendo el resto del frente respetar el retranque establecido.

5.3 Colindancia de Alturas.-

A fin de preservar el perfil urbano de la vía aplicando el Concepto de Colindancia de Alturas, establecido en el Artículo 4º de la Ordenanza N° 950-MML, las edificaciones a evaluar se sujetarán estrictamente a los siguientes criterios:

1. Deberán estar ubicadas en los lotes contiguos (derecho o izquierdo) que dan frente a la vía donde se ubica el predio materia del incremento en altura de edificación.



2. Para calcular la altura de la nueva edificación, se tomará en cuenta las alturas a nivel del alineamiento de fachada en las edificaciones existentes inmediatamente adyacentes y en contacto con el lindero del lote materia del cálculo.
3. De no existir edificación a nivel de fachada en los lotes contiguos en contacto con el lindero no se aplicará el Concepto de Colindancia, debiendo respetarse la altura máxima de edificación permitida para dicho frente.
4. La altura máxima de edificación, estará en función de los límites máximos de densidad neta permitida para cada zonificación de acuerdo a lo establecido en el Artículo 8° del Decreto de Alcaldía N° 018-2007-ALC/MSI.

En las zonas comerciales CV, CZ, o CM, el Concepto de Colindancia de Alturas se aplicará, en lo que corresponda, con las mismas condiciones que las establecidas en el literal B.9. del Anexo 4 de la Ordenanza N° 950-MML para la zona residencial. Al promediar las alturas cuando el resultado sea decimal 0.5, se redondea al +1.00.

En los Edificios de Vivienda Multifamiliar y/o Conjuntos Residenciales que consideren edificaciones de 4 frentes se podrá edificar dos pisos adicionales a la Altura Máxima de Edificación permitida, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- Que se ubiquen en las zonificaciones RDMA, RDA.
- En zonificación RDM, solo para Conjuntos Residenciales.
- Que se consideren los retiros laterales y el posterior al nivel del piso terminado del primer piso que no excederá de 1.50 m. respecto al nivel de vereda, con una distancia mínima equivalente a un 1/3 de la altura máxima de la edificación resultante."

ARTÍCULO 3°.- MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 6

Modifíquese el artículo 6° del Decreto de Alcaldía N° 018-2007-ALC-MSI, sobre Compatibilidades de Uso, añadiendo el siguiente texto al final del mismo:

"Para proyectos de edificación y/o funcionamiento de Entidades u Organismos de la Administración Pública en predios calificados con zonificación comercial de Comercio Zonal y Comercio Metropolitano, la factibilidad de su ubicación y operación, la compatibilidad de uso y los parámetros urbanísticos y edificatorios serán determinados por la Gerencia de Desarrollo Urbano de San Isidro, teniendo en cuenta las actividades, usos del suelo e impactos posibles a generarse en el entorno urbano inmediato y mediato.

Las actividades comerciales, administrativas y de servicios existentes en zonificación comercial y con licencia de funcionamiento vigente, y que no están conformes con el Índice de Usos aprobados por la Ordenanza N° 1067-MML, tendrán un plazo de 90 días calendarios contados a partir de la vigencia de la presente norma legal, para poder tramitar la factibilidad de su continuidad o ampliación de sus operaciones y/o áreas, teniendo en cuenta las actividades, usos del suelo e impactos posibles a generarse en el entorno urbano inmediato y mediato. La evaluación de la factibilidad será desarrollada por la Gerencia de Desarrollo Urbano.

En ambos casos, la evaluación técnica que deberá realizar la Gerencia de Desarrollo Urbano, será determinante para la procedencia o improcedencia de lo dispuesto anteriormente".



ARTÍCULO 4.- MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 7

Modifíquese el literal k) del Artículo 7° del Decreto de Alcaldía N° 018-2007-ALC-MSI, e inclúyase el literal l), en el rubro de "EXCEPCIONES", con el siguiente texto:

- "k) Los predios que se encuentran frente a la calle y parque Antequera con zonificación Residencial Densidad Baja (RDB) se considerarán en el ÁMBITO D".
- l) En el caso de lotes en esquina que pertenecen a dos ejes viales con ámbitos distintos, se considerará el ámbito asignado al eje de mayor intensidad de uso."

ARTÍCULO 5.- MODIFÍQUESE EL ARTÍCULO 10

Modifíquese el artículo 10° del Decreto de Alcaldía N° 018-2007-ALC-MSI, añadiendo el siguiente texto al final del mismo:

"En ambos casos el porcentaje de área libre en la edificación se calculará sobre el primer piso destinado al uso de vivienda. El área destinada a uso de estacionamientos no deberá exceder un piso o una altura máxima de edificación de 3.00 ml. sobre el nivel de vereda".

ARTÍCULO 6.- MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 11

Modifíquese el Artículo 11° del Decreto de Alcaldía N° 018-2007-ALC-MSI, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"Artículo 11°.- RETIROS MUNICIPALES EN ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL

11.1 Retiros Frontales

Adicionalmente a lo establecido por el Decreto de Alcaldía N° 011-96-ALC/MSI y su modificatoria Decreto de Alcaldía N° 015-2005-ALC/MSI, los retiros mínimos en los siguientes casos quedan establecidos de la siguiente manera:

- Frente a Pasajes Peatonales..... 1.50 m.
- Frente a Parques**..... 3.00 m.

** Se incluye el Retiro frente a parque sin que medie vía de por medio (frente posterior o lateral del predio), cualquiera sea el nivel de consolidación de las edificaciones alrededor del parque.

Complementariamente, los retiros frontales podrán ser empleados para:

- a) La construcción de gradas para subir o bajar como máximo a 1.50 m del nivel de vereda.
- b) La construcción de muros en los linderos laterales con una altura máxima de 3.00 ml. sobre la totalidad del retiro municipal.

La construcción subterránea de cisternas para agua y sus respectivos cuartos de bombas



- d) Estacionamientos vehiculares sin techar de acuerdo solamente a lo establecido en los Artículos 13° y 21° del presente Decreto de Alcaldía
- e) Estacionamientos en semisótano (cuyo nivel superior del techo no sobrepase 1.50 m. por encima del nivel de la vereda frente al lote) o en sótanos. En estos casos la rampa de acceso al estacionamiento no deberá invadir el retiro municipal.
- f) Muretes para medidores de energía eléctrica en los linderos laterales.
- g) Reguladores y medidores de gas natural.
- h) Sub-estaciones eléctricas subterráneas.
- i) Rampas o elevadores para acceso para personas con discapacidad.

No se permitirán otros usos distintos de los expresamente señalados en el presente artículo, ni ningún tipo de cobertura temporal o permanente.

En los retiros municipales no se autorizará ningún tipo de cerramiento frontal con excepción de lo establecido en el Artículo 13°. Esta área deberá tener un tratamiento paisajístico en sus áreas verdes, con la finalidad de dar mayor amplitud visual e integrar los espacios urbanos de la vía donde se ubica la edificación.

11.2 Retiros Laterales

No será aplicable la exigencia de retiros laterales, salvo el caso de predios con frente de lote igual o mayor a 25.00 ml, que se proyecten con una altura mayor a los 21.00 ml. y colinden con edificaciones existentes con alturas iguales o mayores a 21 m., que hayan dejado un retiro lateral normativo. Estos predios deberán dejar un retiro lateral en las mismas condiciones del retiro lateral existente en el lado contiguo. Esta norma es igualmente aplicable a los predios ubicados en lotes en esquina.

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

11.3 Retiros Posteriores

Las áreas techadas al fondo del lote, podrán alcanzar como máximo una altura de 9.00 ml. medidos desde el nivel de vereda. En caso se genere una terraza a partir de esta altura se deberá construir un parapeto ciego adicional de 1.50 ml. de altura en todos los linderos colindantes con los lotes vecinos.

Toda edificación, así esté retirada del lindero posterior desde el nivel 0.00 o a partir de las áreas techadas al fondo del lote (a que hace referencia el ítem anterior), deberá considerar un retiro posterior de 1/3 de la altura de la edificación para el uso residencial y de 1/4 de la altura de la edificación para el uso comercial, no debiendo ser en ningún caso menor a 3.00 ml."

ARTÍCULO 7.- MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 13

Modifíquese el Artículo 13° del Decreto de Alcaldía N° 018-2007-ALC-MSI, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"Artículo 13. INDICE DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO



No se permitirá en ningún caso estacionamientos paralelos a la vía en el retiro municipal.

En obras de Ampliación, Remodelación o Regularización sin cambio de uso que no genere un Incremento en el número de unidades de vivienda existentes, no se le exigirá mayor número de estacionamientos.

a) Para Viviendas Unifamiliares y Bifamiliares

Los estacionamientos requeridos deben ubicarse dentro del lote y se exigirá un mínimo de tres (03) estacionamientos para viviendas unifamiliares y un mínimo de cuatro (04) estacionamientos para viviendas bifamiliares.

b) Para Viviendas Multifamiliares y Conjuntos Residenciales

Los estacionamientos para las edificaciones multifamiliares y conjuntos residenciales deben ubicarse dentro del lote y los requerimientos de los mismos según los ámbitos, son los siguientes:

ESTACIONAMIENTO MINIMO POR UNIDAD DE VIVIENDA

Tipo de Unidad de Vivienda	AMBITO A	AMBITO B	AMBITO C	AMBITO D
Unidad de Vivienda de 3 dormitorios	3	3	2	2
Unidad de Vivienda de 2 dormitorios	3	2	2	1
Unidad de Vivienda de 1 dormitorios	2	2	1	1

Adicionalmente, en las edificaciones multifamiliares y conjuntos residenciales se exigirá un porcentaje del total de las unidades de vivienda para estacionamiento de visitas, según el ámbito que le corresponda como se establece a continuación:

AMBITO A y B: 30 %

AMBITOS C: 20 %

AMBITO D: 10 %

Se podrá utilizar el retiro para uso exclusivo de estacionamientos en subsuelo, (en sótano o semisótano) techando éste hasta un máximo de 1.50 ml de altura desde el nivel de vereda, con cerramiento ciego exterior hasta 3.00 ml. de altura medidos desde el nivel de vereda. La superficie del retiro en el desnivel resultante, será necesariamente acondicionada como área verde o terraza, componente del tratamiento volumétrico y paisajista del conjunto urbano según Anexo N° 01 – Esquema de Alturas, Retranques y Estacionamiento en Retiro Municipal.

En predios con frente igual o mayor a 15.00 ml. sólo podrán utilizar el 50% de la longitud del frente del lote para dicho fin. El porcentaje indicado no considera los accesos y salidas de los estacionamientos ubicados al interior del lote. En edificaciones multifamiliares y conjuntos residenciales con dichas características, sólo está permitido estacionamientos para visitas sobre el retiro municipal adyacente o lo más cercano posible al hall de ingreso de la edificación. Éstos deberán tener un tratamiento de área verde con huellas sin ningún tipo de cerramiento; y, eventualmente, ubicarse como máximo en el primer sótano de



estacionamiento. En todos los casos, estos estacionamientos son áreas de dominio común de la edificación, no permitiéndose su transferencia a terceros.

En predios con frentes menores a 15.00 m. no se permitirán estacionamientos sobre el retiro municipal.

Se permitirán estacionamientos dobles, es decir uno detrás del otro, para la misma unidad de vivienda, por lo que en dicho caso, se considerarán como una sola unidad inmobiliaria para los efectos de su independización e inscripción en los Registros Públicos. Las dimensiones mínimas para dichos espacios de estacionamiento están reguladas en el Reglamento Nacional de Edificaciones

ARTÍCULO 8.- MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 14

Modifíquese el Artículo 14° del Decreto de Alcaldía N° 018-2007-ALC-MSI, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"ARTÍCULO 14°.- CONSTRUCCIÓN EN AZOTEAS

a) En Viviendas Unifamiliares y Bifamiliares

Se permitirá el uso de azotea con un área techada total que no exceda el 25% del área utilizable de la misma, con retiros frontal y laterales de 3.00 metros como mínimo, con relación a los límites de la edificación, así como una altura no mayor de 3.00 ml.

b) Para Viviendas Multifamiliares

Las azoteas en edificaciones multifamiliares sólo podrán ser de uso privado exclusivo.

En los casos que la azotea haya sido independizada en áreas de uso exclusivo a favor de los departamentos del último piso y áreas de uso común para el mantenimiento del tanque elevado, ascensores u otras instalaciones de uso común se podrá habilitar la azotea con las siguientes condiciones:

- b.1) El acceso se realizará desde el interior del departamento del último piso, debiendo considerarse un tratamiento paisajístico en sus áreas libres.
- b.2) El área techada en azotea no excederá del 25% del área de uso exclusivo que corresponde al departamento del último piso sobre el que se ubica, de acuerdo al plano de independización de la azotea en caso de edificaciones existentes; debiendo tener un retiro mínimo de 5.00 ml. del alineamiento de fachada del último piso de la edificación y un retiro de 3.00 ml. de los alineamientos laterales, así como una altura no mayor de 3.00 ml. desde el nivel de piso acabado de la azotea.

c) Para Conjuntos Residenciales

Las azoteas en Conjuntos Residenciales sólo podrán ser de uso común de todos los condóminos de la edificación, pudiéndose habilitar la azotea en la totalidad del área de la misma, con excepción de la zona requerida para el mantenimiento del tanque elevado, ascensores u otras instalaciones de uso común, debiendo observarse las siguientes condiciones:



- c.1) Las áreas de las azoteas serán de propiedad común e intransferible. Su acceso se realizará por la escalera común de la edificación. Podrán ser utilizadas única y exclusivamente como áreas de esparcimiento y recreación, jardines y áreas verdes, siempre y cuando su uso no afecte la privacidad y tranquilidad de los residentes, debiendo considerarse para ello, un tratamiento acústico en el piso de la azotea y paisajístico en las áreas libres.
- c.2) El área techada en azotea no excederá del 30% del área total de la misma, sin considerar el área destinada a la escalera común, tanque elevado, ascensores u otras instalaciones de uso común, debiendo tener un retiro mínimo de 5.00 ml. del alineamiento de fachada del último piso de la edificación y un retiro de 3.00 ml. de los alineamientos laterales, así como una altura no mayor de 3.00 ml. desde el nivel de piso acabado de la azotea.

d) Disposiciones Comunes

En las áreas techadas de las azoteas de uso privado exclusivo o común, solo se permitirá el uso para salas de estar, terrazas, área de BBQ, $\frac{3}{4}$ de baño y preferentemente áreas verdes y jardines. Puede destinarse también a depósito y lavandería debiendo preverse en este último uso elementos opacos (Tabiques o parapetos con una altura mínima de 2.20 ml.) que impidan la vista de los tendales desde el exterior del predio. Queda terminantemente prohibido cualquier otro uso.

Las terrazas pueden considerar techo "Sol y Sombra" en cuyo caso no se computa como área techada.

El parapeto del cerco perimétrico de la azotea deberá tener una altura de 1.00 m. en el frente de la edificación y 1.80 ml. de altura en los linderos colindantes con los lotes vecinos.

En el caso que la edificación colinde directamente con otra de mayor altura, no se requerirá de retiro lateral en el lado colindante.

ARTÍCULO 9.- MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 15

Modifíquese el Artículo 15° del Decreto de Alcaldía N° 018-2007-ALC-MSI, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"Artículo 15.- REGULACION PARA EL CONTROL DE REGISTRO VISUAL

En las zonificaciones de uso residencial, todas las edificaciones que se propongan con más de tres (03) pisos y afecten a los predios colindantes, por registro visual de áreas libres privadas destinadas a recreación, como jardines, terrazas, de residencias unifamiliares y bifamiliares, deberán considerar elementos de protección que impidan el registro visual y garanticen su privacidad.

Para tal efecto, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- Los cerramientos verticales de los pozos de luz y/o los retiros posteriores deberán tener una altura de 6.00 ml., con muros de concreto, estructura aporcada y/o muros de ladrillo o similar. A partir de dicha altura deberá proponerse otros materiales opacos debidamente acabados por ambas caras, hasta una altura no menor de 9.00 ml. medidos a partir del nivel de vereda, con la finalidad de impedir el registro visual y garantizar la privacidad de las áreas libres de las propiedades colindantes.



- También puede impedirse el registro visual mediante elementos arquitectónicos los que deberán ser fijados de forma permanente, especialmente diseñados y podrán ser adosados a las fachadas laterales o posteriores para impedir el registro visual a las áreas libres y garantizar la privacidad de las propiedades colindantes.
- Las soluciones a proponerse, deberán garantizar la privacidad de las áreas señaladas, su permanencia en el tiempo y la calidad de los acabados por ambos lados del elemento de cierre, para lo cual, se deberán presentar los planos de plantas, cortes y detalles constructivos que permitan determinar con precisión las características de los elementos y/o la altura de los mismos.
- Las remodelaciones o ampliaciones que eleven una edificación sobre los tres (03) pisos y afecten con ello las áreas de protección visual, igualmente deberán proponer una solución que impida el registro visual.

Las normas señaladas anteriormente, no rigen cuando los predios colinden con terrenos sin construir, edificaciones multifamiliares, conjuntos residenciales, lotes o edificaciones comerciales, o áreas libres en viviendas unifamiliares o bifamiliares destinadas a zonas de servicio, lavanderías y otros. Igualmente no es de aplicación en el caso de regularizaciones ampliaciones o remodelaciones de edificaciones existentes a la fecha de vigencia del presente Decreto".

ARTÍCULO 10.- MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 16

Modifíquese el literal b.1) del Artículo 16° referido a las "Actividades Comerciales, Oficinas Administrativas y/o de Servicios existentes en Zonificación Residencial calificadas con Uso No Conforme" del Decreto de Alcaldía N° 018-2007-ALC-MSI, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

- "b.1) Los inmuebles inscritos para uso comercial mantendrán el uso autorizado originalmente. De cambiar su actividad, sólo se autorizarán giros de tipo comercio local o de barrio donde los niveles operacionales de los establecimientos no perturben o causen molestias en la zona residencial. Estos giros son: minimarket, bodega, florería, bazar, librería, peluquería, sastrería, mercería y pasamanería, reparación de calzado y lavandería.

Los locales comerciales edificados con Licencia de Construcción otorgada por la Municipalidad de San Isidro con anterioridad a la vigencia del Decreto de Alcaldía N° 018-2007-ALC/MSI, y que a la fecha han devenido en uso no conforme por encontrarse en zonificación residencial, se les aplicará el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas vigente en el momento de otorgamiento de la Licencia de Construcción.



ARTÍCULO 11.- MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 17

Modifíquese el numeral 2 del Artículo 17° del Decreto de Alcaldía N° 018-2007-ALC-MSI, el cual quedará redactado de la siguiente manera e Inclúyase el numeral 4 con el siguiente texto:

"Artículo 17.- COMPATIBILIDAD DE USOS EN PREDIOS CON ZONIFICACION RESIDENCIAL"



(...)

"2. Al demolerse la vivienda unifamiliar existente para ejecutar una nueva edificación, ésta será exclusivamente de uso residencial respetando los parámetros urbanísticos y edificatorios de la zonificación residencial que le corresponda.

(...)

4. Se otorgará una sola Licencia Municipal de Funcionamiento para la totalidad del predio, con excepción del caso de los predios que constituyan propiedad única de jubilados que a su vez le sirva de residencia, quienes podrán alquilar parte del predio para los usos conformes indicados en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas vigente, en cuyo caso la Licencia de Funcionamiento sólo abarcará la parte del predio no destinado al uso de vivienda".

ARTÍCULO 12.- MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 20

Modifíquese el Artículo 20 del Decreto de Alcaldía N° 018-2007-ALC-MSI, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"Artículo 20.- Retiros Municipales en Zonificación Comercial

Retiros Frontales.-

Adicionalmente a lo establecido por el Decreto de Alcaldía N° 011-96-ALC/MSI y su modificatoria Decreto de Alcaldía N° 015-2005-ALC/MSI, los retiros mínimos en los siguientes casos quedan establecidos de la siguiente manera:

Frente a Pasajes Peatonales..... 1.50 m.

Frente a Parques**..... 3.00 m.

** Se incluye el Retiro frente a parque sin que medie vía de por medio (frente posterior o lateral del predio), cualquiera sea el nivel de consolidación de las edificaciones alrededor del parque.

En los retiros municipales no se autorizará la construcción de cercos frontales con muros ciegos de ningún tipo. Esta área deberá tener un tratamiento paisajístico en sus áreas verdes, con la finalidad de dar mayor amplitud visual e integrar los espacios urbanos de la vía donde se ubica la edificación.

Complementariamente, los retiros frontales podrán ser empleados para:

- La construcción de gradas para subir o bajar como máximo a 1.50 m del nivel de vereda.
- La construcción de muros en los linderos laterales con una altura máxima de 1.20 ml. sobre la totalidad del retiro municipal, los que no deberán ser utilizados para la ubicación de anuncios y/o aviso publicitario.
- La construcción subterránea de cisternas para agua y sus respectivos cuartos de bombas.
- Estacionamientos vehiculares sin techar de acuerdo solamente a lo establecido en los Artículos 13° y 21° del presente Decreto de Alcaldía
- Estacionamientos en semisótano (cuyo nivel superior del techo no sobrepase 1.50 m sobre el nivel de la vereda frente al lote) o en sótanos. En estos casos la rampa de acceso al estacionamiento no deberá invadir el retiro municipal.



- f. Muretes para medidores de energía eléctrica en los linderos laterales.
- g. Reguladores y medidores de gas natural.
- h. Sub-estaciones eléctricas subterráneas.
- i. Rampas o elevadores para acceso para personas con discapacidad.

No se permitirán otros usos distintos de los expresamente señalados en el presente artículo, ni ningún tipo de cobertura temporal o permanente.

Retiros Laterales.-

- No será aplicable la exigencia de retiros laterales salvo el caso de predios con frente de lote igual o mayor a 25.00 ml, que se proyecten con una altura mayor a los 21.00 ml. y colinden con edificaciones existentes con alturas iguales o mayores a 21 m., que hayan dejado un retiro lateral normativo. Estos predios deberán dejar un retiro lateral en las mismas condiciones del retiro lateral existente en el lado contiguo. Esta norma es igualmente aplicable a los predios ubicados en lotes en esquina.

Retiro Posterior.-

- Las áreas techadas al fondo del lote, podrán alcanzar como máximo una altura de 9.00 ml. medidos desde el nivel de vereda. En caso se genere una terraza a partir de esta altura se deberá construir un parapeto ciego adicional de 1.50 ml. de altura en todos los linderos colindantes con los lotes vecinos.
- A partir de los 9.00 ml de altura al fondo del lote se exigirá un retiro posterior de 1/3 de la altura de la edificación para el uso residencial y de 1/4 de la altura de la edificación para el uso comercial, no debiendo ser en ningún caso menor a 3.00 ml.
- Para el caso de lote en esquina, la existencia de dos frentes, permiten asumir los lados restantes como laterales y obviar para este caso el retiro posterior."

ARTÍCULO 13.- MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 21

Modifíquese el Artículo 21 del Decreto de Alcaldía N° 018-2007-ALC-MSI, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"Artículo 21.- Índice de Espacios de Estacionamiento en Zonificación Comercial

Disposiciones Generales.-

Toda edificación comercial deberá proyectarse con una dotación mínima de estacionamientos dentro del lote en el que se edifica, de acuerdo al Índice de Estacionamientos para actividades comerciales, administrativas y de servicios establecido en el Anexo N° 02. Su aplicación, y control será responsabilidad del órgano municipal correspondiente.

El cálculo del requerimiento de estacionamientos está referido al área techada total, en consecuencia no deben descontarse las áreas de circulaciones verticales u horizontales (cajas de escaleras, pasadizos y otros), depósitos o almacenes, baños, cocinas u otras áreas o ambientes sin aparente uso intensivo, teniendo en cuenta que para establecer los



requerimientos mínimos ya se han considerado dichas áreas (promedios) según el uso de los locales.

En el caso que las plazas de estacionamiento sean alquiladas, la acreditación se efectuará mediante la constatación de que las mismas se encuentren debidamente señalizadas en la Playa de Estacionamiento, con un distintivo que identifique claramente al abonado. Estos espacios estarán destinados exclusivamente para el uso de los clientes del local que los acredita, lo que será materia de fiscalización permanente.

Edificaciones con más de un uso

En las edificaciones que consideren diversos usos, el requerimiento de estacionamientos se calculará independientemente para cada uso.

En establecimientos con un uso o giro principal y otros secundarios, integrados dentro de la edificación, además del requerimiento ligado al giro o servicio principal, se deberá considerar el estacionamiento necesario para cualquier otra instalación que se considere en el establecimiento, como los usos de biblioteca, salón para convenciones, sala de usos múltiples, auditorio (teatro), restaurante, cafetería, gimnasio y spa, según el requerimiento establecido para cada uno en el Anexo N° 2 Índice de Estacionamiento para Actividades Comerciales Administrativas y de Servicios.

Estarán excluidos del requisito de estacionamiento los servicios de comedor, biblioteca y gimnasio únicamente cuando éstos estén destinados exclusivamente al servicio de los trabajadores de edificios institucionales, corporativos o de oficinas administrativas (de uno o más propietarios). Para efectos del cómputo en la determinación del requerimiento de estacionamientos, se descontará el área útil destinada a dichos servicios, área que en ningún caso podrá ser mayor del 10% del área techada total. Los otros usos no están comprendidos dentro de esta excepción.

De verificarse que estos servicios no son de uso exclusivo de los trabajadores del establecimiento se procederá a la revocatoria de la licencia de funcionamiento, debiendo para su reapertura resolver el déficit de estacionamientos que no fueron considerados en la edificación, siguiendo el procedimiento establecido en el presente artículo para el caso de licencias de obra para Regularizaciones.

Estacionamientos en Retiros

Se permitirá considerar plazas de estacionamientos en el retiro municipal en edificaciones existentes con zonificación de Comercio Vecinal (CV) y Comercio Zonal (CZ), debiendo dejar las áreas libres destinadas a los accesos peatonales y de ser necesaria la rampa de acceso para personas con discapacidad.

No se permitirá considerar plazas de estacionamiento en el retiro municipal en los casos siguientes:

- En edificaciones nuevas con zonificación de Comercio Vecinal (CV) y Comercio Zonal (CZ).
- En edificaciones existentes y nuevas con zonificación de Comercio Metropolitano (CM).

Asimismo, no se permitirá en ningún caso el estacionamiento paralelo a la vía en el retiro municipal.



Patio de Maniobras

Los locales que se señalan a continuación deberán obligatoriamente contar con patio de maniobras para la carga y descarga de mercadería dentro del lote:

- Centros Comerciales
- Supermercados
- Tiendas por Departamentos
- Autoservicios
- Grandes Almacenes

El patio de maniobras deberá tener una plataforma con capacidad para la atención simultánea mínimo de dos (2) vehículos y un vehículo en espera por cada 600 metros de área de venta y de almacenamiento de mercadería, el espacio total de dicho patio deberá permitir la maniobra de los vehículos al interior del lote de los espacios en espera a la zona de carga y descarga, y, con las puertas cerradas las que deberán ser opacas a fin de evitar la visibilidad del exterior de las maniobras y tareas respectivas.

Para efectos de determinar las dimensiones del patio de maniobras y los radios de giro se deberá considerar vehículos de carga con una longitud mínima de 10.50 m.

Estacionamiento de Vehículos Livianos

En las edificaciones de oficinas administrativas y/o corporativas se deberá adecuar espacios de parqueo para los vehículos livianos de servicio de mensajería (bicicletas, motocicletas, etc.) próximos a la zona de ingreso en uno o más de los estacionamientos requeridos según la necesidad de cobertura del servicio a la edificación.

Promoción de nuevas Playas de Estacionamiento.-

A fin de incrementar el número de playas de estacionamiento en el distrito que permita cubrir el déficit existente de este servicio, todo propietario de terreno sin construir ubicado en zonificación RDM, RDA, RDMA o zonificación comercial, podrá habilitar el terreno como Playa de Estacionamiento mediante el procedimiento de Autorización de Acondicionamiento y Refacción. Para ello deberá adjuntar adicionalmente a los requisitos señalados en el TUPA, una carta de responsabilidad de obra suscrita por Ingeniero Civil Colegiado y su constancia de habilidad para el ejercicio de la profesión del Colegio respectivo. La Subgerencia de Catastro Integral otorgará una numeración provisional para el otorgamiento de la licencia de funcionamiento respectiva."

Excepciones para otorgar Licencia de Funcionamiento

En zonas comerciales Comercio Zonal "CZ", y Comercio Metropolitano "CM", con alta concentración de edificaciones destinadas al uso de oficinas administrativas, los establecimientos existentes que cumplan con las normas vigentes, relacionados con el servicio de restaurante, cafetería y afines, que prestan servicio exclusivo a los trabajadores de los establecimientos de la zona, debido a la modalidad y nivel operativo del servicio, no estarán afectos al requisito de dejar plazas de estacionamiento en el predio. Para acogerse a la presente norma, el horario de atención de los locales debe



coincidir con el horario regular de atención de las oficinas administrativas y deben cumplir con las condiciones de atención correspondientes a los Restaurantes de 2 tenedores.

Para el otorgamiento de las Licencias de Funcionamiento, el requerimiento de plazas de estacionamiento deberá acreditarse dentro del lote matriz, permitiéndose estacionamientos dobles, uno detrás del otro, única y exclusivamente si son acreditados por un mismo usuario, con dimensiones mínimas establecidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones.

Para el otorgamiento de las Licencias de Funcionamiento a locales ubicados en edificaciones existentes de uso comercial u oficinas administrativas y a oficinas administrativas en edificios de vivienda multifamiliar existentes a la fecha de vigencia del presente Decreto de Alcaldía y que no hayan utilizado el beneficio de incremento de altura establecido en el ítem b.13 del Anexo 04 de la Ordenanza N° 950 y se encuentren en zonificación comercial, se exigirá el número de plazas de estacionamiento que corresponda según la norma que fuera aplicada al momento del otorgamiento de Licencia de Construcción u Obra.

Para los establecimientos destinados a espectáculos de cualquier tipo, instituciones educativas de todo nivel, Restaurantes, Cafeterías y afines, Bingos, Salas de Baile, Discotecas, Gimnasios, o locales que por la actividad que realizan, propicien la acumulación de público o asistentes en forma masiva, tales como locales de culto, asociaciones de cualquier tipo, clubes sociales departamentales u otros, organizaciones cívicas o políticas o similares, a los cuales les será aplicada la norma vigente sobre la materia, no le será de aplicación lo dispuesto en el párrafo anterior. El déficit de estacionamientos que tengan dichos establecimientos, deberá ser cubierto obligatoriamente mediante el servicio de Valet Parking con espacios de estacionamiento debidamente acreditados para este servicio y con personal suficiente que garantice el óptimo funcionamiento del mismo.

La relación de excepciones no es limitativa y podrá extenderse a todo local de características similares, a criterio, en primera instancia, de la Subgerencia de Acceso al Mercado y en segunda instancia de la Gerencia de Autorizaciones y Control Urbano.

Para el otorgamiento de las licencias de funcionamiento de actividades económicas en zonificación de Comercio Metropolitano (CM) que se desarrollen en horario exclusivamente nocturno, que no se superpongan con el horario establecido para las actividades comerciales de 7:00 a.m. a 11:00 p.m., estas podrán cubrir su requerimiento de estacionamientos contabilizando los estacionamientos en la vía pública ubicados en las zonas de estacionamiento bajo administración de la municipalidad, siempre y cuando estos se encuentren ubicados dentro de un radio no mayor a 500 metros de distancia.



Excepciones para el otorgamiento de Licencia de Obra

En los casos de licencias de obra para Ampliaciones, Remodelaciones, Regularizaciones o para el levantamiento de cargas de estacionamiento inscritas en el Registro de Predios, el déficit de los mismos podrá ser resuelto mediante la adquisición de espacios correspondientes en playas o edificios de estacionamiento, dentro de un radio no mayor a 500 metros de distancia.

La propiedad de estas plazas de estacionamiento con la edificación que lo requiera debe quedar ligada jurídicamente como derecho de servidumbre y carga una de la otra, en el



Registro de Predios a fin de no permitirse su transferencia en forma individual, mientras subsista el uso comercial del predio.

En los procesos de remodelación, acondicionamiento y/o ampliación de edificaciones comerciales existentes sin cambio de uso que cuenten con licencia de construcción o declaratoria de fábrica para uso comercial, no se requerirá un mayor número de estacionamientos, siempre y cuando el nuevo número de estacionamientos requeridos no supere el 10% del número de estacionamientos existentes, en caso que se exceda dicho porcentaje deberá necesariamente cubrir la diferencia de déficit de estacionamientos teniendo en cuenta la normatividad vigente. Esta disposición no será de aplicación a los establecimientos destinados a espectáculos de cualquier tipo, instituciones educativas de todo nivel, Restaurantes, Cafeterías y afines, Bingos, Salas de Baile, Discotecas, Gimnasios, o locales que por la actividad que realizan, propicien la acumulación de público o asistentes en forma masiva, tales como locales de culto, asociaciones de cualquier tipo, clubes sociales departamentales u otros, organizaciones cívicas o políticas o similares.

Los estacionamientos que sustenten el otorgamiento de la licencia de construcción y/o de funcionamiento para las actividades comerciales, administrativas y de servicios deberán ser de libre acceso y en forma gratuita para todos los usuarios vinculados directamente a dichas actividades, a fin de que las plazas de estacionamiento sean utilizadas en su máxima capacidad y no generar la ocupación de la vías adyacentes con los vehículos de los usuarios. De verificarse el incumplimiento de esta norma se procederá a la revocatoria de la licencia de funcionamiento."

ARTÍCULO 15.- INCLUSIÓN DE ARTÍCULOS

Inclúyase en el Decreto de Alcaldía N° 018-2007-ALC-MSI los siguientes artículos:

"Artículo 22°.- CONSTRUCCIÓN EN AZOTEAS EN EDIFICACIONES COMERCIALES

Las azoteas en Edificaciones Comerciales podrán ser de uso común con las siguientes condiciones:

- A. Las áreas de las azoteas serán de uso común y condición intransferible, cuyo acceso se realizará por la o las escaleras de uso común. Podrá considerarse también el acceso a través de los ascensores de la edificación. Serán de uso exclusivo de los propietarios de los inmuebles y destinados para sala de esparcimiento, gimnasio, recreación, comedor de empleados, jardines y áreas verdes. Se pueden considerar adicionalmente servicios higiénicos para hombres y mujeres.
- B. El área techada en azotea no excederá del 30% del área total de la misma, sin considerar el área destinada a las escaleras, tanque elevado, ascensores u otras instalaciones de uso común, debiendo tener un retiro mínimo de 5.00 ml. del alineamiento de fachada del último piso de la edificación y un retiro de 3.00 ml. de los alineamientos laterales, así como una altura no mayor de 3.00 ml. desde el nivel de piso acabado de la azotea.

El parapeto del cerco perimétrico de la azotea deberá tener una altura de 1.00 m. en el frente de la edificación y 1.80 ml. de altura en los linderos colindantes con los lotes

vecinos.



Artículo 23º.- LOCALES COMERCIALES CON LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO PROVISIONAL

Los locales comerciales ubicados en zonificación comercial que cuenten con licencia de funcionamiento provisional vigente y/o vencida sin que se hayan formulado observaciones durante su vigencia, otorgadas en base a la derogada Ley N° 28015 y Ordenanza N° 172-MSI, así como la Ordenanza N° 950-MML e Índice de Usos para la ubicación de actividades urbanas aprobada mediante la Ordenanza N° 312-MML, podrán tramitar su licencia de funcionamiento definitiva siempre que se respete el uso conforme vigente al otorgamiento de la licencia provisional.

Artículo 24º.- LICENCIAS DE FUNCIONAMIENTO PARA CONCESIONARIOS

Para el otorgamiento de Licencia de Funcionamiento para los concesionarios cuyas actividades se desarrollarán en el interior de las edificaciones, prestando servicio única y exclusivamente para los trabajadores de edificios institucionales, corporativos o de oficinas administrativas (de uno o más propietarios), estarán excluidos del requisito de Compatibilidad de Uso.

Artículo 25º.- MEDIDAS DE SEGURIDAD EN OBRA

Todos los trabajos deberán realizarse considerando la norma G.050-Seguridad durante la Construcción del R.N.E.

Todo proyecto de edificación que requiera excavaciones para semisótano o sótanos deberá adjuntar obligatoriamente los planos y la memoria descriptiva del proyecto de excavación, así como del proceso constructivo de las calzaduras, debidamente suscrito por el Ingeniero Estructural responsable del cálculo estructural de la edificación.

Para efectos de la recepción de los expedientes a que se refiere el Artículo 82º del TUO de la Ley N° 27157, no se considerará completo el expediente de no considerarse los documentos antes indicados, actuándose, en consecuencia, conforme lo establecido en el numeral 82.2 del mencionado artículo.

Las obras de construcción, deberán de implementar obligatoriamente las medidas de seguridad que garanticen la debida protección a las propiedades colindantes y el tránsito seguro de los peatones en el o los frentes del predio, colocando para tal efecto; cobertores, mallas, pantallas, y cercos perimétricos. En las estructuras que por su altura exista posibilidad de caída de materiales de desmonte o herramientas de trabajo, se colocarán paneles inclinados adecuadamente a lo largo de todo el frente y lados colindantes con las propiedades vecinas, con una longitud proporcional a la altura de trabajo. Estos serán de materiales suficientemente resistentes para evitar ser perforados por la caída de elementos.

Si una vía peatonal es interrumpida totalmente, deberá establecerse una ruta alterna provisional y accesible, debidamente señalizada. Si hubiese que optar entre el pase de vehículos y la ruta alterna provisional, se elegirá la segunda, desviando el tránsito vehicular debiendo para ello cumplir con lo siguiente:

- a) Colocar señalización vertical preventiva e informativa en las esquinas para la orientación de los peatones en el uso de la ruta alterna provisional.
- b) De no haber vereda o ser inconveniente el uso de la vereda del frente como vía alterna provisional, se deberá habilitar un sendero adyacente a la vereda interrumpida, el cual



no deberá tener menos de 1.20 m. de sección, a fin de permitir la circulación de peatones y personas con discapacidad; de ser necesario se utilizará parte de la calzada para este fin, en cuyo caso se deberá señalizar y considerar la instalación de elementos que garanticen la seguridad del sendero como hitos, mojones, señalización vertical u otros elementos rígidos.

A fin de garantizar la seguridad de las obras de edificación se dispone que el Profesional Responsable de Obra debe permanecer en la obra durante el horario de trabajo en la edificación o durante el horario extendido según sea el caso, en consecuencia un profesional no puede ser responsable de varias obras a la vez.

Las obras que a la entrada en vigencia del presente Decreto de Alcaldía se encuentren en proceso de construcción deberán adecuarse a lo establecido en el presente artículo.

De las Demoliciones.-

Todo proceso de demolición deberá estar bajo la dirección, e intervención de un profesional responsable de la demolición (Arquitecto o Ingeniero colegiado) cuya intervención será permanente en la obra, quien deberá estructurar el programa de la demolición desde el inicio de la obra hasta la finalización de la misma velando por su estricto cumplimiento.

Antes del inicio de la obra, deberá:

- Analizarse el comportamiento estructural de la edificación a demolerse y se deberá realizar los trabajos de demolición de acuerdo a la evaluación efectuada.
- Analizarse las estructuras vecinas y en caso de correr el riesgo de ser afectadas por la futura demolición, deberán ser debidamente apuntaladas y reforzadas para asegurar su estabilidad, deberá realizarse las coordinaciones con los propietarios vecinos a fin de evitar problemas futuros.

En los casos que la demolición pueda causar la pérdida de la estabilidad de las estructuras vecinas, al eliminarse elementos que trabajen en conjunto, deberá proveerse sistemas de arrioste o amarre adecuados que reemplacen estas pérdidas, todo esto con conocimiento y aceptación de los vecinos afectados.

Dentro de las estructuras de adobe, es frecuente encontrar muros medianeros, los que no deberán ser eliminados parcial ni totalmente, salvo que se llegue a un acuerdo con el vecino colindante y se opte por su reemplazo total.

El proceso de demolición de una estructura cualquiera que sea su tipo, no deberá detenerse, por lo que una vez iniciados, no se deberán paralizar los trabajos hasta el retiro total de material de desmonte. El área demolida deberá cercarse en su totalidad.

Todas las estructuras colindantes a la zona de demolición serán debidamente protegidas y apuntaladas cuando la secuencia de la demolición elimine zonas de sustentación de estructuras vecinas."

ARTÍCULO 16.- MODIFICACIÓN DEL ANEXO N° 02

Modifíquese el Anexo N° 02 - Índice de Estacionamientos para Actividades Comerciales, Administrativas y de Servicios en los siguientes usos:



USO	UN (01) ESTACIONAMIENTO CADA:	
OFICINAS COMERCIALES Y/O ADMINISTRATIVAS		
Oficinas en Comercio Metropolitano y ZRE Camino Real	35 m2.	del 80 % del área techada total; más 20 % del número de estacionamientos resultantes para población inducida.
Oficinas en Comercio Zonal y Comercio Vecinal	35 m2.	del 70 % área techada total; más 15 % del número de estacionamientos resultantes para población inducida.
SERVICIOS DE ESPARCIMIENTO, CULTURALES, DEPORTIVOS Y RELIGIOSOS		
Cines, Teatros, Locales Culturales y de Espectáculos, Centro de Convenciones, Salas de Uso Múltiple	4	butacas o asistentes, de acuerdo al aforo establecido en la norma A.070 del R.N.E.
Spa	15 m2.	del área techada total.
Locales de Culto, Iglesias, Organizaciones Cívicas y Políticas	4	asientos o asistentes, de acuerdo al aforo establecido en la norma A.090 del R.N.E.

El Anexo N° 02 - Índice de Estacionamientos para Actividades Comerciales, Administrativas y de Servicios del D.A. N° 018-2007-ALC/MSI y su modificatoria serán de aplicación en lo que corresponda en la Zona de Reglamentación Especial Centro Comercial Empresarial Camino Real.

ARTÍCULO 17°.- Precisense y rectifíquense el Cuadro N° 01 - Resumen de Zonificación Residencial y Cuadro N° 02 - Resumen de Zonificación Comercial del Distrito de San Isidro los que quedarán como sigue:



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

ZONA	USOS	LOTE MINIMO NORMATIVO (m2.)	FRENTE MINIMO NORMATIVO (ml.)	ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA (1) (pisos)	AREA LIBRE MÍNIMA %	DENSIDAD hab./Ha.
Residencial de Densidad Baja RDB	Unifamiliar	200	10	3	40%	250
	Bifamiliar	300	10	3 - 4	40%	350
	Multifamiliar	300	10	3 - 4	40%	700
	Multifamiliar	350	10	5	40%	800
Residencial de Densidad Media RDM	Unifamiliar	300	10	3	40%	250
	Bifamiliar	300	10	4	40%	350
	Multifamiliar	350	10	3 - 4 - 5	40%	800
		350	12	6	40%	850
		350	15	7	40%	1000
		350	15	8	40%	1100
	Conjunto Residencial	2500	50	Según plano de alturas	50%	1100
Residencial de Densidad Alta RDA	Unifamiliar	350	10	3	40%	250
	Bifamiliar	350	10	4	40%	350
	Multifamiliar	450	15	7	40%	1100
		450	15	8	40%	1100
		600	18	10	40%	1250
		600	18	12	40%	1500
	Conjunto Residencial	2500	50	Según plano de alturas	50%	1750
Residencial de Densidad Muy Alta RDMA	Unifamiliar	350	10	3	40%	250
	Bifamiliar	350	10	4	40%	350
	Multifamiliar	600	18	12	40%	1500
		800	20	12	40%	1500
		1000	25	15	40%	2500
	Conjunto Residencial	2500	50	Según plano de alturas	60%	2500

- Los lotes con más de un frente a vía pública podrán considerar un área libre mínima de 35%, con excepción de los proyectos destinados a Conjunto Residencial.



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

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

DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINALES

Primera.- En las Zonas Residenciales RDB, RDM, RDA o RDMA, en el caso de acumulación de lotes del mismo propietario y cada uno con la misma zonificación, con Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios individuales, vigentes y emitidos en base a distintas normas, para efectos de la calificación del anteproyecto o proyecto, se aplicará a cada lote el parámetro que le corresponda, debiendo la solución arquitectónica respetar la altura de edificación, densidad y el número de departamentos según el porcentaje de distribución por tipo que corresponda a cada lote, permitiéndose integrar la distribución de los departamentos, áreas libres, circulaciones verticales y estacionamientos, con el fin de lograr una mejor solución arquitectónica en beneficio de la calidad residencial del conjunto.

En las Zonas Comerciales CV, CZ o CM, de acumularse dos o más lotes del mismo propietario y cada uno con la misma zonificación, con parámetros vigentes basados en distintas normas, el propietario podrá optar por cualquiera de los parámetros, el que aplicará a la totalidad del lote acumulado.



Segunda.- Para el Anteproyecto en Consulta no se exigirá la acumulación de los lotes y durante el desarrollo del proyecto deberá efectuarse la acumulación catastral de los lotes; para la finalización de las obras será obligatoria la presentación de la acumulación debidamente registrada en el Registro de Predios de la SUNARP.

Tercera.- Cuando se menciona Registro catastral, en el presente Reglamento debe entenderse complementariamente al Registro de Predios de la SUNARP.

Cuarta.- Establézcase un plazo excepcional de 30 días calendario, para los casos en los que el conductor de un local comercial acredite tener



Compatibilidad de Uso, otorgada por la Municipalidad de San Isidro en base a las Ordenanza N° 312-MML y N° 950-MML y/o haber efectuado la inversión respectiva en el acondicionamiento del local para el funcionamiento de dichas actividades en base a la compatibilidad establecida en las normas mencionadas, se otorgue la licencia de funcionamiento definitiva para el uso respectivo, sin perjuicio del cumplimiento del resto de requisitos establecidos. Este derecho no es aplicable para los trámites de Licencia de Obra, ni es transferible a otro conductor.

Quinta.- A los predios ubicados dentro de la zona limitada por la Av. Faustino Sánchez Carrión, Av. Felipe S. Salaverry, Malecón Luis Bernales García, Calle Godofredo García y Av. Juan de Aliaga, se les respetará los derechos adquiridos por las Licencias de Obra y/o de Funcionamiento obtenidas con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente norma.

Sexta.- Las disposiciones referidas al uso del retiro municipal como estacionamiento, cualquiera sea la zonificación y usos del suelo en donde se ubique, se mantendrán vigentes en tanto no se dicten disposiciones específicas que normen su uso de acuerdo a sus características y ubicación.

Sétima.- En la Página Web de la Municipalidad de San Isidro será publicado el texto concordado del Decreto de Alcaldía N° 018-2007-ALC/MSI con las ampliaciones modificaciones y precisiones que se establecen en el presente Decreto de Alcaldía.

Octava.- 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

