



DECRETO DE ALCALDIA N°003-ALC/MSI

San Isidro, 04 MAR. 2011

EL ALCALDE DISTRITAL DE SAN ISIDRO

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución Política del Perú en su Artículo 194 modificada por la Ley de Reforma Constitucional N° 27680, concordante con el Artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, establece que los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia; precisando la última norma indicada que la autonomía que la Constitución Política del Perú establece para las municipalidades, radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, actos administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, conforme a lo dispuesto por el Artículo 195 inciso 6) de la Constitución Política del Perú, modificada por la Ley de Reforma Constitucional N° 27680, las municipalidades son competentes para planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial;

Que, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 74 de la Ley N° 27972 Ley Orgánica de Municipalidades, dispone que las municipalidades ejercen de manera exclusiva o compartida una función promotora, normativa y reguladora, así como las de ejecución, fiscalización y control, en las materias de sus competencia;

Que, la Municipalidad Metropolitana de Lima con fecha 08.06.2006 expidió la Ordenanza N° 950 que aprobó el Reajuste Integral de la Zonificación de los 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; disponiendo en el Artículo 6, que esta Corporación, en estricta sujeción a las normas aprobadas por la mencionada Ordenanza, formule y apruebe por Decreto de Alcaldía, los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios de Estacionamientos, Retiros, Tamaño Mínimo de Departamentos y Otros para su aplicación en la jurisdicción distrital;

Que, la Municipalidad de San Isidro, dando cumplimiento a la Ordenanza antes citada, expide el Decreto de Alcaldía N° 018-2007-ALC/MSI publicado en el Diario Oficial El Peruano el 30.09.2007 "Parámetros Urbanísticos y Edificatorios para la aplicación de la Ordenanza N° 950-MML y sus modificatorias"; el mismo que ha sido modificado en diversas oportunidades, habiéndose emitido últimamente el Decreto de Alcaldía N° 019-2010-ALC/MSI publicado en el Diario Oficial El Peruano el 13.11.2010, la cual establece precisiones y modificaciones a fin de concordar con la normatividad nacional;

Que, asimismo, el último párrafo del Literal B.13 del Anexo N° 04 "Especificaciones Normativas de la Zonificación correspondiente a los distritos de San Isidro y Magdalena del Mar (Parcial) que son parte del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana" de la Ordenanza N° 950-MML, establece que en las Zonas Residenciales de Densidad Baja (RDB) los lotes ubicados con frente a Parques, podrán construir un piso adicional al señalado en el Plano de Alturas de Edificación con un retranque de 3.00mts, no considerándose en estos casos la construcción de Azoteas; es decir, el marco normativo general, permite una altura superior a la reglamentaria, por encontrarse el inmueble frente a parque; sin embargo, dicho parámetro no ha sido reglamentado por esta Corporación; siendo necesaria su reglamentación;





Que, de la revisión de la Ordenanza N° 212-MSI "Plano de Alturas de Edificación correspondiente a los predios con frente a ejes viales y sectores urbanos de nivel local del distrito de San Isidro" se ha observado que existen lotes con alturas máximas de edificación de tres pisos con zonificación Residencial densidad Baja (RDB) con frente a parques. Asimismo, se aprecia lotes con zonificación Residencial Densidad Media (RDM) con alturas máximas de edificación de cinco pisos con frente a parques;

Que, los parques ubicados en el distrito de San Isidro poseen características ambientales singulares cuya amplitud del espacio contenido, le otorga un valor agregado a los predios que se encuentran frente a estos y, a fin de homogenizar las alturas de estos predios, resulta pertinente considerar un incremento en la altura por dicho frente, procurando concordar la morfología existente en el entorno urbano inmediato por la parte posterior del lote;

Que, en virtud a lo señalado en el considerando anterior, los lotes calificados con zonificación Residencial Baja (RDB) con altura máxima de edificación de tres pisos ubicados frente a parque, podrán construir un piso adicional al señalado en el Plano de Alturas de Edificación con un retranque de 3.00mts, pudiendo alcanzar una altura máxima de edificación de cuatro pisos, no considerándose en estos casos la construcción de Azoteas, debiendo respetar la densidad neta permitida; y los lotes calificados con zonificación Residencial Densidad Media (RDM) con altura máxima de cinco pisos ubicados frente a parque, podrán construir dos pisos adicionales al señalado en el Plano de Alturas de Edificación con dos retranques sucesivos de 3.00mts cada uno, pudiendo alcanzar una altura máxima de edificación de siete pisos, no considerándose en estos casos la construcción de Azoteas, debiendo respetar la densidad neta permitida;

Que, estando a lo dispuesto por el Artículo 42ª de la Ley N° 27972 Ley Orgánica de Municipalidades, mediante Decretos de Alcaldía se reglamentan entre otros asuntos de orden general y de interés para el vecindario;

Estando al Informe N° 041-2011-1300-GDU/MSI de la Gerencia de Desarrollo Urbano, e Informe N° 320-2011-0400-GAJ/MSI de la Gerencia de Asesoría Jurídica;

En uso de las facultades establecidas en el numeral 6 del Artículo 20º de la Ley N° 27972 Ley Orgánica de Municipalidades;

DECRETA:

Artículo Primero.- Incorporar los literales g), h) e, i) al numeral 5.7 del Artículo 5º del Decreto de Alcaldía N° 018-2007-ALC/MSI y sus modificatorias, el cual quedará redactado de la siguiente forma:

"Artículo 5º.- ALTURAS DE EDIFICACION

.....

5.7. Alturas máximas de edificación específica

.....

- g) En los lotes calificados con zonificación Residencial Baja (RDB) con frente a parque con una altura máxima de edificación de tres pisos, se podrá construir un piso adicional a lo señalado en la Ordenanza N° 212-MSI que aprobó el "Plano de Alturas de Edificación correspondiente a los predios con frente a ejes viales y





sectores urbanos de nivel local del distrito de San Isidro", con un retranque de 3.00mts, pudiendo alcanzar una altura máxima de cuatro pisos, no considerándose en estos casos la construcción de Azotea, debiendo respetar la densidad neta permitida.

- h) En los lotes calificados con zonificación Residencial Densidad Media (RDM), con frente a parque con una altura máxima de edificación sea de cinco pisos, se podrá construir dos pisos adicionales a lo señalado en la Ordenanza N° 212-MSI "Plano de Alturas de Edificación correspondiente a los predios con frente a ejes viales y sectores urbanos de nivel local del distrito de San Isidro" con dos retranques sucesivos de 3.00mts cada uno, pudiendo alcanzar una altura máxima de edificación de siete pisos, no considerándose en estos casos la construcción de Azoteas, debiendo respetar la densidad neta permitida.

Asimismo, los lotes que se beneficien con el incremento de las alturas antes señaladas, deberán adicionar al área mínima requerida por departamento según lo establecido en el Artículo 12 del Decreto de Alcaldía N° 018-2007-ALC/MSI el 50% de la misma; además deberán aumentar el número de estacionamiento para visitas requerido según lo dispuesto en el Artículo 13 del Decreto de Alcaldía N° 17-2008-ALCA-MSI modificado por Decreto de Alcaldía N° 19-2010-ALC/MSI en un 50%

- i) Precisar que las alturas máximas de edificación permitidas por los literales g) y h), se aplican en el alineamiento de la fachada por el frente que da al parque, debiéndose en la parte posterior de la edificación ejecutarse los retranques antes señalados de acuerdo al Anexo 01- Esquema de Alturas y Retranques, el mismo que forma parte integrante del presente Decreto de Alcaldía."

Artículo Segundo.- Disponer que lo dispuesto por el presente Decreto de Alcaldía, no será de aplicación en las Zonas de Reglamentación Especial (ZRE) del distrito.

Artículo Tercero.- Encargar a la Secretaría General, la publicación del presente Decreto de Alcaldía, en el Diario Oficial El Peruano.

Artículo Cuarto.- El presente Decreto de Alcaldía, entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

Artículo Quinto.- Encargar a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Gerencia de Autorizaciones y Control Urbano el cumplimiento de la presente norma.

POR TANTO:

Regístrese, comuníquese y publíquese

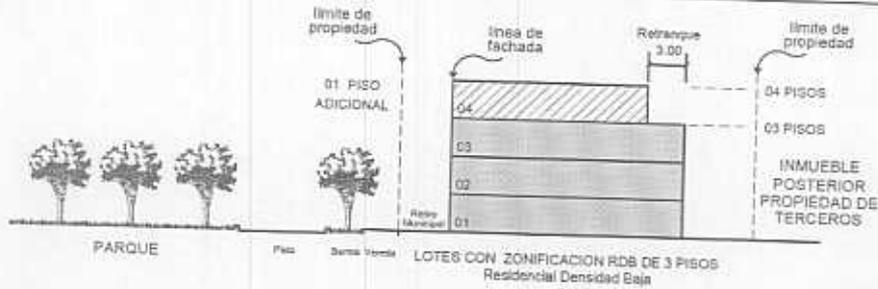


MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO

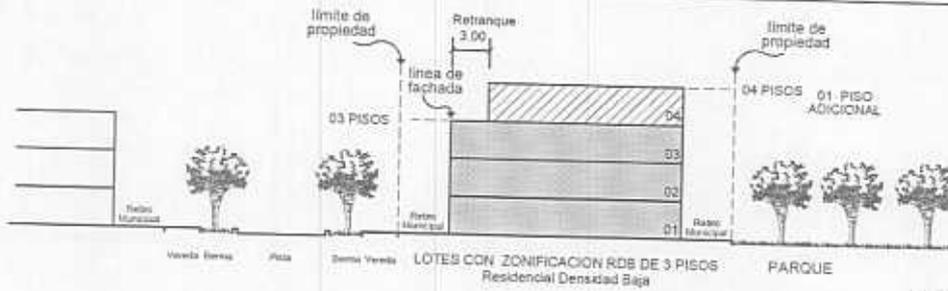
RAULA CANTELLA SALAVERRY
Alcalde



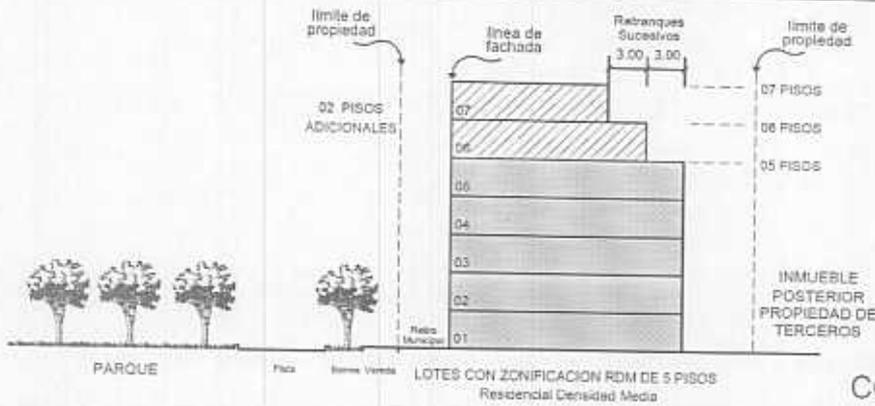
ANEXO 01 - ESQUEMA DE ALTURAS Y RETRANQUES



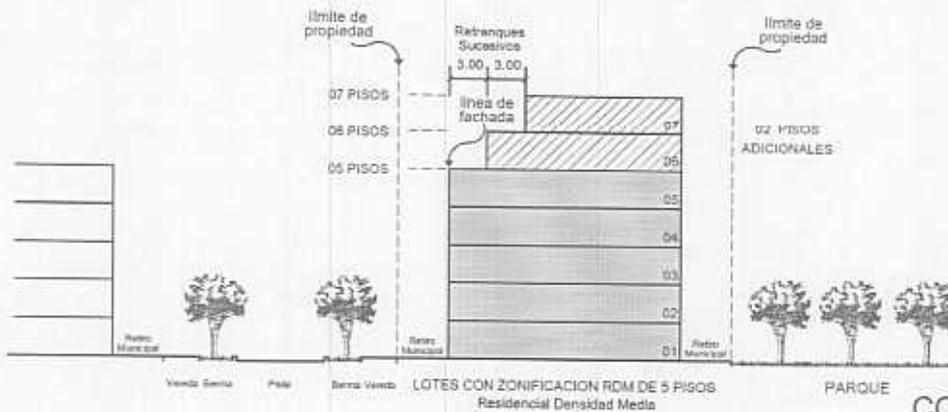
CORTE 1



CORTE 2



CORTE 3



CORTE 4

