



Municipalidad
de
San Isidro

“AÑO DE LA INTEGRACIÓN NACIONAL Y EL RECONOCIMIENTO DE NUESTRA DIVERSIDAD”

DECRETO DE ALCALDIA N° 006-ALC/MSI

San Isidro, 28 de Febrero de 2012

EL ALCALDE DE SAN ISIDRO

CONSIDERANDO:

Que, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 194° de la Constitución Política del Perú, los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, en concordancia con el Artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, que además señala que la autonomía que otorga la Constitución Política del Perú a las municipalidades, radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, conforme al inciso 6) del Artículo 195° de la Constitución Política del Perú, las municipalidades son competentes para planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial;

Que, el Artículo IX del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, dispone que el proceso de planeación local es integral, permanente y participativo, articulando a las municipalidades con sus vecinos. En dicho proceso se señalan las políticas públicas de nivel local, teniendo en cuenta las competencias y funciones específicas exclusivas y compartidas establecidas para las municipalidades provinciales y distritales;

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

Que, a la fecha de encuentra vigente el Decreto de Alcaldía N° 003-ALC/MSI del 19 de enero de 2012, norma que establece los Lineamientos Técnicos Arquitectónicos y Urbanísticos de Excepción para los predios calificados con zonificación residencial en el distrito de San Isidro, cuya finalidad es la de complementar la normatividad vigente (Decreto de Alcaldía N° 002-2012-ALC/MSI) para el uso de azotea en los predios ubicados con frente a parque;

Que, en algunas zonas residenciales del distrito de San Isidro es posible que, por sus condiciones ambientales de singular valor, se reoriente el desarrollo inmobiliario acorde con una visión urbana equilibrada manteniendo los principios de preservación de la calidad residencial, con el objetivo de mejorar la ecología y el medio ambiente, factores fundamentales para la consolidación de un espacio urbano sostenible;

Que, las azoteas verdes constituyen un tratamiento que genera grandes beneficios al medio ambiente y a la salud, cuya innovación a nivel mundial viene contribuyendo a evitar la generación de las islas de calor en las ciudades,





"AÑO DE LA INTEGRACIÓN NACIONAL Y EL RECONOCIMIENTO DE NUESTRA DIVERSIDAD"

otorgándole un valor agregado a la edificación por permitir una temperatura más estable mediante la absorción de la radiación solar, así como el ahorro energético, mejorando la calidad del aire y reduciendo los niveles de sonoridad y de contaminación ambiental; todo lo cual posibilita el incremento del ratio de área verde por habitante, recuperando el confort y mejorando la calidad eco-ambiental del entorno;

Que, en el medio ambiente se reflejan los niveles de desarrollo de una ciudad; por ello, con el propósito de promover el compromiso y responsabilidad social en el sector inmobiliario, así como propiciar un ambiente urbano ecológico sostenible en el entorno inmediato de los predios calificados con zonificación Residencial Densidad Baja (RDB) y Residencial Densidad Media (RDM) ubicados con frente a parque, y a fin de complementar la normatividad vigente (Decreto de Alcaldía N° 002-2012-ALC/MSI) referida al uso de azotea en los predios antes indicados; se hace necesario adecuar el Decreto de Alcaldía N° 003-2012-ALC/MSI, incorporando el uso de azotea verde en los inmuebles antes citados;

Que, de acuerdo al Artículo 42° de la Ley de N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, mediante decreto de alcaldía se regulan, entre otros, asuntos de orden general y de interés para el vecindario;

Estando a lo opinado en el Informe N° 0393-2012-0400-GAJ/MSI de la Gerencia de Asesoría Jurídica e Informe N° 029-2012-1300-GDU/MSI de la Gerencia de Desarrollo Urbano;

En uso de la atribución conferida en el numeral 6 del Artículo 20° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades;

DECRETA:

ARTÍCULO PRIMERO.- Incorporar los literales e), f) y g) al Artículo Primero del Decreto de Alcaldía N° 003-ALC/MSI del 19 de enero de 2012 "Lineamientos Técnicos de excepción en el distrito de San Isidro", cuyos textos son los siguientes:

- e) *En los lotes calificados con zonificación Residencial Densidad Baja (RDB), con frente a parque con una altura máxima de edificación de tres pisos (3), se podrá construir un piso adicional a lo señalado en 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" vigente, con un retranque de 3.00 ml, pudiendo alcanzar una altura máxima de edificación de cuatro pisos y considerarse en estos casos la construcción de azotea de hasta un 50% de área techada, debiendo respetar la densidad neta permitida. Asimismo, el 50% del área restante deberá considerar la habilitación de azotea verde bajo las condiciones que se detallan en el literal g) del presente artículo.*
- f) *En los lotes calificados con zonificación Residencial Densidad Media (RDM), con frente a parque con una altura máxima de edificación de cinco pisos (5), se podrá construir dos pisos adicionales a lo señalado en el "Plano de Alturas de Edificación correspondiente a los predios con frente a ejes viales y sectores*



“AÑO DE LA INTEGRACIÓN NACIONAL Y EL RECONOCIMIENTO DE NUESTRA DIVERSIDAD”

urbanos de nivel local del distrito de San Isidro” vigente, con dos retranques sucesivos de 3.00 ml cada uno, pudiendo alcanzar una altura máxima de edificación de siete pisos y considerarse en estos casos la construcción de azotea de hasta un 50% de área techada, debiendo respetar la densidad neta permitida. Asimismo, el 50% del área restante deberá considerar la habilitación de azotea verde bajo las condiciones que se detallan en el literal g) del presente artículo.

g) Lo dispuesto en los literales e) y f) precedentes se sujetan al cumplimiento de las siguientes condiciones:

1.- Incrementar el 50% del área mínima requerida por departamento y del número de estacionamientos para visitas requerido; precisándose que las alturas máximas de edificación permitidas por los literales antes referidos, se aplican en el alineamiento de la fachada con frente al parque, debiéndose considerar los retranques en la fachada opuesta de la edificación, de acuerdo al Anexo 02 – Esquema de Alturas y Retranques del Decreto de Alcaldía N° 002-ALC/MSI del 19 de enero de 2012.

2.- En viviendas unifamiliares y bifamiliares

Se permitirá el uso de azotea con un área techada total que no exceda el 50% del área de la misma, con retiros frontales y laterales de 3.00 m como mínimo, con relación a los límites de la edificación, así como una altura no mayor de 3.00 m.

3.- Para edificios multifamiliares

Las azoteas en edificaciones multifamiliares sólo podrán ser de uso privado exclusivo del departamento del último piso.

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:

- El área techada en azotea no excederá del 50% 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; debiendo tener un retiro mínimo de 5.00 ml del alineamiento de fachada del último piso de edificación y un retiro de 3.00 ml de los alineamientos laterales de la edificación; así como una altura no mayor de 3.00 ml medidos desde el nivel de piso acabado de la azotea.
- El acceso a la azotea se realizará desde el interior del departamento del último piso o a través del ascensor de uso común siempre y cuando éste sirva de acceso directo a los departamentos.

4.- Para conjuntos residenciales

Las azoteas en Conjuntos Residenciales podrán ser de uso privado exclusivo y/o común. En los casos que la azotea haya sido independizada en áreas de





“AÑO DE LA INTEGRACIÓN NACIONAL Y EL RECONOCIMIENTO DE NUESTRA DIVERSIDAD”

uso privado exclusivo a favor de los departamentos del último piso y/o áreas de uso común se podrá habilitar la azotea con las siguientes condiciones:

- El área techada en azotea no excederá del 50% 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. medidos desde el nivel de piso acabado de la azotea.
- El acceso a la azotea se realizará desde el interior del departamento del último piso o a través del ascensor de uso común siempre y cuando este sirva de acceso directo a los departamentos.

5.- Disposiciones comunes

- En las áreas techadas de las azoteas de uso privado exclusivo o común, solo se permitirán el uso para salas de estar, gimnasios, terrazas, piscina, zona de BBQ y 3/4 de baño, debiendo considerarse para ello un tratamiento acústico en el piso de la azotea. También estas áreas podrán destinarse a depósito y lavandería debiendo preverse en este último uso, la habilitación de muros, tabiques o parapetos ciegos con una altura mínima de 2.00 ml de tal manera que impidan la vista de los tendales desde el exterior del predio. Queda terminantemente prohibido cualquier otro uso diferente a los señalados en el presente párrafo.
- En el 50 % del área de la azotea y en el 80% del techo de ésta, se deberá considerar obligatoriamente un tratamiento de azoteas verdes empleando el sistema “semi-intensivo o extensivo”, para cuyo efecto la capa de tierra vegetal correspondiente deberá tener un mínimo de 20 cm de profundidad. Asimismo, la azotea verde deberá considerar sistemas de riego, acceso para el mantenimiento apropiado para su conservación como tal y, en caso de copropiedad, el acceso a través de áreas comunes; debiendo garantizarse además la calidad arquitectónica de las azoteas verdes con un adecuado proyecto paisajístico que dé sostenibilidad al tratamiento ecológico.
- El parapeto del cerco perimétrico de la azotea deberá tener una altura de 1.00 m en los frentes de la edificación y 2.00 m de altura en los linderos colindantes con los lotes vecinos.
- Las terrazas podrán considerar coberturas de tipo “sol y sombra” hasta cubrir un área máxima equivalente al 10% del área de la azotea, en cuyo caso esta cobertura no se computará como área techada.





Municipalidad
de
San Isidro

“AÑO DE LA INTEGRACIÓN NACIONAL Y EL RECONOCIMIENTO DE NUESTRA DIVERSIDAD”

- *En el caso que la edificación colinde directamente con otra(s) de mayor altura, no se requerirá de retiro lateral en el lindero colindante con dicha edificación.*

Disponer que lo señalado en el presente decreto de alcaldía no será de aplicación en las Zonas de Reglamentación Especial (ZRE) del distrito.

ARTICULO SEGUNDO.- Encargar a la Secretaría General la publicación del presente decreto de alcaldía en el Diario Oficial El Peruano.

ARTÍCULO TERCERO.- El presente decreto de alcaldía entrará en vigencia a partir del día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

ARTÍCULO CUARTO.- Encargar el cumplimiento del presente decreto de alcaldía a la Gerencia Municipal, Gerencia de Autorizaciones y Control Urbano y Gerencia de Desarrollo Urbano.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.



MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO

RAUL A. CANTELLA SALAVERRY
Alcalde