

Aprueban Parámetros urbanísticos y edificatorios para la aplicación de la Ordenanza N° 950-MML y sus modificatorias en el distrito de San Isidro

DECRETO DE ALCALDIA N° 018-2007-ALC-MSI

CONCORDANCIAS: D.A. N° 019, 1ra.DCF (Modifican el D.A. N° 018-2007-ALC/MSI)

(SEPARATA ESPECIAL)

San Isidro, 24 de septiembre de 2007

EL ALCALDE DISTRITAL DE SAN ISIDRO:

VISTO el Informe N° 032-2007-1300-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 N° 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 e Índice de Usos que aprueba la Municipalidad Metropolitana de Lima;

Que, mediante Acuerdo de Concejo N° 118-2005-MSI de fecha 12 de octubre de 2,005, el Concejo Distrital de San Isidro aprobó la propuesta vecinal del Reglamento de Zonificación elaborado en forma concertada entre las autoridades de la Municipalidad de San Isidro y los vecinos, con la finalidad de preservar la calidad residencial del distrito, la misma que no fue considerada en su integridad en las normas que se aprobaron en el año 2006.

Que, la Municipalidad Metropolitana de Lima, mediante Ordenanza N° 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 6 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, la Municipalidad de San Isidro mediante Decreto de Alcaldía N° 005-2007-ALC/MSI, aprobó

Sistema Peruano de Información Jurídica

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° 012-2006- ALC/MSI, rescatando e incorporando aspectos y regulaciones de la posición reflejada en la propuesta vecinal relativa al Reglamento de Zonificación acordada en el mes de octubre del año 2,005;

Que, la Municipalidad Metropolitana de Lima, mediante Ordenanza N° 1067-MML, aprobó el "Índice de Usos para la ubicación de actividades urbanas del Distrito de San Isidro" donde se han incorporado modificatorias a la Ordenanza N° 950-MML.

Que, la Gerencia de Desarrollo Urbano y la Gerencia de Autorizaciones y Control Urbano como consecuencia de la Ordenanza N° 1067-MML emiten el Informe conjunto N° 032-2007-1300-GDU/MSI, proponiendo efectuar los ajustes necesarios para la aplicación de los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios en el distrito de San Isidro aprobados por el Decreto de Alcaldía N° 005-2007-ALC/MSI, en concordancia con la propuesta vecinal del 2,005, promoviendo la recuperación de la identidad y calidad residencial del distrito; Estando a lo opinado por la Gerencia de Asesoría Jurídica mediante Informe N° 594-2007-10-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 Primero.- Aprobar los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios para una correcta aplicación de la Ordenanza N° 950-MML y sus modificatorias aprobadas con la Ordenanza N° 1067-MML dentro de la jurisdicción del distrito de San Isidro.

Artículo Segundo.- El presente Decreto de Alcaldía entrará en vigencia a partir del día siguiente de su publicación, dejando sin efecto la aplicación del Decreto de Alcaldía N° 005-2007-ALC/MSI.

POR TANTO:

Regístrese, publíquese y cúmplase.

ANTONIO MEIER CRESCI
ALCALDE

PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS

DISTRITO DE SAN ISIDRO

CAPÍTULO I

NORMAS GENERALES

Artículo 1.- CONCEPCIÓN GENERAL

El Distrito de San Isidro, zona de alta calidad urbana y consolidada de la ciudad de Lima Metropolitana, con lotes, alturas de edificación, retiros, densidades, áreas libres, áreas verdes y patrones de asentamiento de características propias, cuenta en la actualidad 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 Sector, tiene como referencia la Visión de Desarrollo que se propone en el Plan Urbano Ambiental; orientando y definiendo las actividades que se permitirán en su interior, así como las características de las edificaciones, las que deberán integrarse al entorno urbano consolidado, debiendo cumplirse estrictamente con los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios establecidos en el presente Reglamento, instrumento indispensable para el desarrollo armónico y sustentable del Distrito.

Para establecer los usos Conformes y No Conformes en cada Sector, se aplicarán las normas pertinentes de zonificación residencial y comercial, de acuerdo con lo que se establece en el presente Decreto de Alcaldía, en concordancia con el Índice de Usos para las Actividades Urbanas del Distrito de San Isidro aprobado mediante la Ordenanza N° 1067- MML.

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 ha sido determinada en el Plan Urbano Ambiental del distrito de San Isidro para el período 2000-2010 aprobado mediante la Ordenanza N° 312-MML.

SECTOR 1

El Sector 1 queda delimitado por la calle Las Palmeras, las avenidas Santo Toribio, Aurelio Miró Quesada, Alberto del Campo, Juan de Aliaga, Faustino Sánchez Carrión, Felipe Santiago Salaverry y el límite distrital con Lince.

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

Sub-Sector 1-A: delimitado por la avenida Felipe Santiago Salaverry, límite distrital con el distrito de Lince, calle Las Palmeras y las avenidas Javier Prado Oeste y Faustino Sánchez Carrión.

Sub-Sector 1-B: delimitado por la avenida Faustino Sánchez Carrión, calle Los Castaños y las avenidas Alberto del Campo y Juan de Aliaga.

Sub-Sector 1-C: delimitado por la avenida Javier Prado Oeste, calle Las Palmeras, las avenidas Santo Toribio, Av. Aurelio Miró Quesada y la calle Los Castaños.

SECTOR 2

El Sector 2 queda delimitado por las avenidas Juan de Aliaga, Alberto del Campo, Aurelio Miró Quesada, Camino Real, Francisco Tudela y Varela, Angamos y 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: delimitado por las avenidas Juan de Aliaga, Alberto del Campo, Aurelio Miró Quesada, Pedro Portillo y Augusto Pérez Aranibar, el límite distrital con Miraflores, el Océano Pacífico y el límite distrital con Magdalena del Mar.

Sub Sector 2-B: delimitado por las avenidas Aurelio Miró Quesada, Camino Real, Francisco Tudela y Varela, Angamos y Francisco Alayza y Paz Soldán, el límite distrital con Miraflores y las avenidas Augusto Pérez Aranibar y Pedro Portillo.

SECTOR 3

El Sector 3 queda delimitado por las avenidas Arequipa, Santa Cruz, Emilio Cavenecia, calles

José del Llano Zapata y Alfredo Salazar, las avenidas Francisco Tudela y Varela, Camino Real, Aurelio Miró Quesada, Santo Toribio, calle 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: delimitado por el límite distrital con Lince, las avenidas Arequipa, Javier Prado Oeste y la calle Las Palmeras.

Sub-Sector 3-B: delimitado por las avenidas Javier Prado Oeste, Arequipa, Paz Soldán, Víctor Andrés Belaúnde y la calle Las Palmeras.

Sub-Sector 3-C: delimitado por las avenidas Víctor Andrés Belaúnde, Los Conquistadores, Emilio Cavenecia, las calles José del Llano Zapata y Alfredo Salazar, las avenidas Francisco Tudela y Varela, Camino Real, Aurelio Miró Quesada y Santo Toribio.

Sub-Sector 3-D: delimitado por las avenidas Paz Soldán, Arequipa, Santa Cruz y Los Conquistadores.

SECTOR 4

El Sector 4 queda delimitado por las avenidas Paseo de la República, República de Panamá, Andrés Aramburu, Arequipa, calle Percy Gibson Moller 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: delimitado por la calle Percy Gibson Moller, avenidas Paseo Parodi y Javier Prado Este, calle Las Camelias y las avenidas Juan de Arona y Arequipa.

Sub-Sector 4-B: delimitado por el límite distrital con Lince, avenidas Paseo de la República, República de Colombia (ex avenida Central), calle Las Camelias y avenidas Javier Prado Este y Paseo Parodi.

Sub-Sector 4-C: delimitado por las avenidas República de Panamá, Enrique Canaval Moreyra y Paseo de la República.

Sub-Sector 4-D: delimitado por la avenida Juan de Arona, calle Las Camelias y las avenidas República de Colombia (ex Av. Central), Paseo de la República, Andrés Aramburú y Arequipa.

Sub-Sector 4-E: delimitado por las avenidas Enrique Canaval Moreyra, República de Panamá, Andrés Aramburú y Paseo de la República.

SECTOR 5

El Sector 5 queda delimitado por las avenidas República de Panamá, Paseo de la República, Javier Prado Este, Guardia Civil, José Gálvez Barrenechea, límite distrital con Surquillo y avenida Del Parque Sur.

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

Sub-Sector 5-A: delimitado por las avenidas Javier Prado Este, Pablo Carriquiry, Del Parque Sur y República de Panamá.

Sub-Sector 5-B: delimitado por las avenidas Javier Prado Este, Guardia Civil, José Gálvez Barrenechea, el límite distrital con Surquillo y las avenidas Del Parque Sur y Pablo Carriquiry.

Artículo 3.- RESPONSABILIDAD EN LA APLICACIÓN DE LAS NORMAS

Los Profesionales responsables de la elaboración de todo anteproyecto y/o proyecto, así como los Funcionarios encargados de controlar la aplicación de las normas vigentes, así como los delegados de las Comisiones Técnicas Calificadoras de Proyectos y delegados Ad-Hoc, respectivamente deberán cumplir y hacer cumplir bajo responsabilidad, estrictamente y sin considerar tolerancias, todos los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios establecidos en el presente Decreto de Alcaldía, así como los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios establecidos en los reglamentos correspondientes a las Zonas de Reglamentación Especial del distrito.

CAPÍTULO II

NORMAS ESPECÍFICAS

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 sus Modificatorias aprobadas mediante Ordenanza N° 1067-MML, normatividades que se aplican 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.

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) Límite de zonificación que divide una manzana

Este límite es la línea que demarca la diferencia de los usos del suelo, teniendo como límite 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.

Enlace Web: Gráfico N° 1 PFD

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, con frentes de diferentes alturas máximas de edificación, la nueva edificación podrá adoptar la mayor altura sobre la vía con frente de menor altura, en una longitud en metros lineales, que no exceda la sección vial de esta vía y como mínimo esta longitud será de 12.00 m., medida a partir de la línea del retiro municipal normativo de la vía con frente de mayor altura. A partir de esta altura máxima, la edificación hacia la vía con frente de menor altura alcanzará la altura resultante de aplicar el Concepto de Colindancia de Alturas, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 4 y el Anexo 04 de la Ordenanza N° 950-MML donde se establecen los criterios aprobados para su aplicación.

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

a) No se podrá abrir puertas de acceso para el uso comercial por el frente con zonificación de uso residencial.

b) 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.

c) 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.

d) 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 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. ()*

(*) Artículo modificado por el Artículo 1 del Decreto de Alcaldía N° 017-2008-ALC-MSI, publicado el 10 mayo 2008, cuyo texto es el siguiente:

“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." ()*

(*) Párrafo modificado por el Artículo Segundo del Decreto de Alcaldía N° 019, publicado el 13 noviembre 2010, cuyo texto es el siguiente:

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 sólo con respecto a la densidad neta. Esta norma no es de aplicación para los lotes ubicados en esquina. (*) RECTIFICADO POR FE DE ERRATAS(1)

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) Límite de zonificación que divide una manzana

Este límite es la línea que demarca la diferencia de los usos del suelo, teniendo como límite 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 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 piso a piso de los departamentos en edificios multifamiliares, conjuntos residenciales y edificaciones de uso comercial será de 3.00 metros lineales conforme a lo descrito en el acápite B.7 del Anexo 04 de la Ordenanza 950-MML. Se admitirán ambientes de doble altura siempre que no superen la altura máxima normativa establecida para la zona.

Con el fin de homogeneizar el perfil urbano en las zonificaciones calificadas como Residencial de Densidad Baja (RDB) y Residencial de Densidad Media (RDM), establézcase que todas las edificaciones, salvo las

Sistema Peruano de Información Jurídica

excepciones indicadas en el presente artículo, de conformidad a su ubicación y zonificación, mantendrán una misma altura a nivel del alineamiento de fachada, pudiendo edificarse los pisos superiores permitidos a partir de un retiro de 3.00 m. desde este alineamiento, el mismo que no deberá tener ningún tipo de cobertura, según Anexo N° 01 - Esquema de Alturas, Retranques y Estacionamiento en Retiro Municipal.

Este alineamiento de fachada, será el siguiente:

Para lotes ubicados en zonificación RDB	3	pisos
Para lotes ubicados en zonificación RDM	5	pisos

En las terrazas resultantes por los retranques no se permitirá la instalación de ningún tipo de cobertura permanente ni provisional (techos sol y sombra, toldos, ramadas y cualquier otro tipo de cobertura).

Para la aplicación del Concepto de Colindancia de Alturas, establecido en el Artículo 4 de la Ordenanza N° 950-MML, las edificaciones a evaluar, 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. Para determinar la altura de la nueva edificación, se tomará en cuenta la altura de la edificación inmediatamente adyacente al lote materia del cálculo. La altura máxima de edificación, estará en función de los límites máximos de densidad neta permitida para cada zonificación.

Esta norma no será de aplicación cuando las edificaciones existentes en los lotes colindantes, teniendo igual o mayor altura a la normada, no cuenten con los retranques establecidos en el presente Decreto.

En el caso de colindancia con edificaciones existentes de mayor altura hacia ambos lados, el retranque se considerará a partir de la altura de la edificación existente, de menor altura.

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 Ramírez (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. (*)

(*) Artículo modificado por el Artículo 2 del Decreto de Alcaldía N° 017-2008-ALC-MSI, publicado el 10 mayo

06/04/2011 11:32:30 a.m.

Página 10

Actualizado al: 28/02/11

2008, cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 5.- ALTURAS DE EDIFICACIÓN

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 Ramírez (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 4 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, sólo 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 modificado por el Artículo Primero del Decreto de Alcaldía N° 019, publicado el 13 noviembre 2010, cuyo texto es el siguiente:

"Artículo 5.- ALTURAS DE EDIFICACION

Las alturas máximas de edificación se encuentran definidas por cada frente de lote 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. Para la evaluación de los anteproyectos y/o proyectos, se tendrán en consideración las siguientes precisiones:

5.1 Criterios generales para la aplicación del parámetro de Altura Máxima de Edificación

5.1.1 El parámetro de altura máxima de edificación se aplicará en todos los lotes existentes, independientemente de sus dimensiones y/o zonificación, debiendo cumplir con la altura máxima de edificación definida en metros lineales y el número de pisos establecidos en los Planos de Alturas Específicas de Edificación. Las alturas máximas de edificación en metros lineales se definen de acuerdo a los criterios señalados a continuación:

a. En zonificación residencial RDB, RDM, RDA y RDMA, se tendrá en cuenta las siguientes consideraciones:

1. En las zonas residenciales con zonificación RDB, RDM, RDA o RDMA, la altura máxima de edificación se obtiene de multiplicar el número de pisos autorizados por 3.00 ml., medidos a partir del nivel de piso terminado (NPT) del primer piso, el que no excederá de 1.50 ml. medidos desde el nivel de

la vereda.

2. La altura de piso a piso será la resultante del diseño arquitectónico, no siendo restrictiva a 3.00 ml. pudiendo optarse por ambientes de mayor altura y en ningún caso la altura total superará la altura máxima de edificación permitida, medida en metros lineales.

b.- En las zonas comerciales con zonificación CV y CZ, se tendrá en cuenta las siguientes consideraciones:

1. La altura máxima de edificación se obtiene de multiplicar el número de pisos autorizados por 3.50 ml. en CV y 4.00 ml. en CZ, medidos a partir del nivel de piso terminado (NPT) del primer piso, el que no excederá de 1.50 ml. medidos desde el nivel de vereda.

2. La altura de piso a piso será la resultante del diseño arquitectónico, no siendo restrictiva a las alturas indicadas en el párrafo anterior, pudiendo optarse por ambientes de mayor altura y en ningún caso la altura total superará la altura máxima de edificación permitida, medida en metros lineales.

c.- En zonificación comercial CM, se tendrá en cuenta las siguientes consideraciones:

1. La altura máxima de edificación está determinada en metros lineales con la relación $1.5(a+r)$, donde "a" es el ancho de la vía y "r" es la suma de los retiros normativos correspondientes a ambos lados de la vía.

2. La altura de piso a piso será la resultante del diseño arquitectónico y en ningún caso la altura total superará la altura máxima de edificación permitida, medida en metros lineales.

3. La altura máxima de edificación será medida a partir del nivel de piso terminado (NPT) del primer piso, el que no excederá de 1.50 ml medidos desde el nivel de vereda.

d.- No serán considerados para el cálculo de la altura máxima de edificación en metros lineales, los siguientes elementos:

1. La altura del área techada permitida en la azotea.

2. Los tanques elevados, cabinas de ascensor u otra instalación de uso común similar, los que deberán ser diseñados de modo que su ubicación y altura no perturben la armonía del perfil urbano, lo cual será materia de evaluación por parte de la Comisión Técnica distrital y/o la Subgerencia de Obras Privadas, según sea el caso.

5.2 Altura de edificación en lotes en esquina

En un lote en esquina con frentes a vías de diferente Altura Máxima de Edificación, el volumen de mayor altura podrá voltear sobre la vía de menor altura en una longitud igual al ancho de esta vía medida a partir de la línea del retiro municipal que corresponde a la vía de mayor altura.

Sobre el resto de dicho frente, la altura de la edificación podrá alcanzar la altura resultante del promedio entre las dos alturas normativas, medidos en número de pisos y en metros lineales. (Ver Gráfico 1).

Enlace Web: Gráfico 1 (PDF).

5.3 Altura de edificación en lotes con frente a pasaje peatonal o vía igual o menor de 8.00

ml. de sección

En un lote frente a pasaje peatonal o vía con sección igual o menor de 8.00 ml., cualquiera sea la altura que le corresponda, según el Plano de Alturas Máximas de Edificación o por aplicación del Concepto de Colindancia de Alturas, se permitirá hasta tres pisos a línea de fachada, el cuarto piso con un retranque de 3.00 ml. medidos a partir de la fachada del tercer piso, el quinto piso con un retranque de 3.00 ml. medidos a partir de la fachada del cuarto piso y sobre este último piso sin aplicar retranque se podrá edificar hasta alcanzar la máxima altura de edificación permitida.

Los retranques establecidos son de aplicación obligatoria, siempre y cuando los predios colindantes cuenten con retranque. Cuando una edificación a proyectarse en un lote 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, 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.

En caso de existir retranques menores a los establecidos, la nueva edificación podrá ser concordante con los existentes.

5.4 Altura de edificación en lotes en esquina con pasaje o vía menor de 8.00 ml. de sección

En un lote en esquina con frente a pasaje peatonal o vía menor de 8.00 ml. de sección, son igualmente exigibles las condiciones que se establecen en el ítem anterior, en la totalidad de la prolongación del lote, en el frente de menor altura.

En estos lotes, con diferente parámetro de altura máxima, se podrá adoptar la mayor altura en el frente del lote hacia la vía con parámetro de menor altura, en una longitud, medida a partir de la línea de retiro municipal igual al ancho del pasaje, aplicándose en el resto del lote lo establecido en el numeral 5.2 de la presente norma.

5.5 Altura de edificación mayor a tres pisos en zonificación RDB (Retranque)

Para armonizar con el perfil urbano del entorno en zonas RDB, sobre la línea del retiro municipal se edificarán tres pisos a línea de fachada y un retranque de 3.00 ml. en el cuarto piso a partir de la fachada del tercer piso, sobre el cual se edificarán los pisos permitidos según la altura normativa establecida (Ver Gráfico 2)

Enlace Web: Gráfico 2 (PDF).

La terraza generada por el retranque no tendrá ningún tipo de cobertura y de ser compartida por dos o más departamentos, la altura del muro de la separación será no menor de 2.10 ml.

Esta norma no será de aplicación cuando en los lotes inmediatamente colindantes en el lado izquierdo y derecho, no se hayan edificado con retranques.

Si el retranque existiera solamente en uno de los lotes colindantes, cualquiera sea su altura, la nueva edificación deberá considerar el retranque únicamente hacia ese lado, con una longitud mínima correspondiente a la tercera parte de su frente.

Como alternativa, podrá considerarse lo siguiente:

a. Se podrá edificar toda la altura permitida en todo el frente del lote desde el primer piso sin aplicar retranque, siempre y cuando la edificación se retire 3.00 ml. adicionales medidos a partir de la línea de retiro municipal.

El área libre generada por este retiro adicional tendrá el mismo tratamiento paisajístico del retiro municipal.

b. Podrá optarse por una solución mixta, combinando el retranque en el cuarto piso con la opción del retiro adicional mínimo de 3.00 ml. en el primer piso indicado en el ítem anterior. (Ver Gráfico 3).

Enlace Web: Gráfico 3 (PDF).

5.6 Concepto de Colindancia de Alturas

Con el propósito de homogeneizar el perfil urbano del entorno, y en concordancia con lo establecido con el artículo 4 de la Ordenanza N° 950-MML, se ratifica que el Concepto de Colindancia de Alturas sólo es aplicable cuando el predio materia del premio por colindancia colinde lateralmente con una o dos edificaciones existentes de mayor altura que la normada, por lo que es inaplicable dicho concepto con edificaciones inexistentes y/o con alturas normativas.

Como resultado de la aplicación del concepto de colindancia de alturas se obtendrá el promedio de la altura medida en metros lineales y número de pisos, no pudiendo en ningún caso superar la altura de la edificación existente de mayor altura que permitió la aplicación del concepto de colindancia, la misma que estará sujeta a las siguientes consideraciones:

a. Los volúmenes que den origen a la aplicación del Concepto de Colindancia de Alturas, podrán estar separados lateralmente por una distancia máxima de 3.00 ml. del lindero del lote a edificar en zonificación RDB, RDM y CV; hasta una distancia máxima de 6.00 ml. en zonificación RDA y CZ, y hasta una distancia máxima equivalente a 1/3 de la altura de la edificación existente en zonificación RDMA y CM (Ver Gráfico 4). Si en un lote la edificación que otorga colindancia al predio vecino, cuenta con varios volúmenes de diferente altura en la misma edificación, se tomará en cuenta la altura del volumen más cercano siguiendo la regla indicada en el presente párrafo.

Enlace Web: Gráfico 4 (PDF).

b. El Concepto de Colindancia de Alturas se aplicará entre edificaciones con frente a una misma vía, por lo que en caso de lotes en esquina, el incremento de altura de edificación se deberá calcular por cada frente del lote materia de colindancia y si como resultado de este cálculo se determinan dos alturas de edificación diferentes, se aplicará lo establecido en el numeral 5.2 - Altura de edificación en lotes en esquina.

c. La altura de la edificación que genere el incremento de la altura normativa en la nueva edificación, será la existente en su línea de fachada, entendiendo como tal, la línea a partir de la cual se ha edificado.

d.- En caso de aplicar el concepto de colindancia con edificaciones cuya línea de fachada no se encuentra en la línea de fachada normativa, será aplicable la colindancia respetando los retiros municipales reglamentarios vigentes. Cuando una edificación no se encuentre en una misma línea de fachada, la nueva edificación deberá de mantener los alineamientos (retranques) existentes en la edificación que otorga la colindancia

FE DE ERRATAS

Fecha de publicación: 25-11-2010.

DICE:

“Artículo Primero

(...)

“Artículo 5.- ALTURAS DE EDIFICACION

(...)

5.6 Concepto de Colindancia de Alturas

(...)

d. En caso de aplicar el concepto de colindancia con una edificación cuya línea de fachada no se encuentra en la línea de fachada normativa, será aplicable la colindancia respetando los retiros municipales reglamentarios vigentes.

e. Los predios que colinden por uno de sus lados con un predio edificado con mayor altura que la normativa en su ,línea de fachada, podrán construirse hasta el promedio entre dicha altura y la altura normativa. La nueva edificación tendrá igual o mayor retiro que la existente de mayor altura (Ver Gráfico 5).” (...)

DEBE DECIR:

“Artículo Primero

(...)

“Artículo 5.- ALTURAS DE EDIFICACION

(...)

5.6 Concepto de Colindancia de Alturas

(...)

d.- En caso de aplicar el concepto de colindancia con edificaciones cuya línea de fachada no se encuentra en la línea de fachada normativa, será aplicable la colindancia respetando los retiros municipales reglamentarios vigentes. Cuando una edificación no se encuentre en una misma línea de fachada, la nueva edificación deberá de mantener los alineamientos (retranques) existentes en la edificación que otorga la colindancia.

e.- Los predios que colinden por uno de sus lados con un predio edificado con mayor altura que la normativa en su línea de fachada, podrán construirse hasta el promedio entre dicha altura y la altura normativa. (Ver Gráfico 5).”

(*) RECTIFICADO POR FE DE ERRATAS.

e.- Los predios que colinden por uno de sus lados con un predio edificado con mayor altura que

la normativa en su línea de fachada, podrán construirse hasta el promedio entre dicha altura y la altura normativa. (Ver Gráfico 5). **FE DE ERRATAS**

Fecha de publicación: 25-11-2010.

DICE:

“Artículo Primero

(...)

“Artículo 5.- ALTURAS DE EDIFICACION

(...)

5.6 Concepto de Colindancia de Alturas

(...)

d. En caso de aplicar el concepto de colindancia con una edificación cuya línea de fachada no se encuentra en la línea de fachada normativa, será aplicable la colindancia respetando los retiros municipales reglamentarios vigentes.

e. Los predios que colinden por uno de sus lados con un predio edificado con mayor altura que la normativa en su ,línea de fachada, podrán construirse hasta el promedio entre dicha altura y la altura normativa. La nueva edificación tendrá igual o mayor retiro que la existente de mayor altura (Ver Gráfico 5).” (...)

DEBE DECIR:

“Artículo Primero

(...)

“Artículo 5.- ALTURAS DE EDIFICACION

(...)

5.6 Concepto de Colindancia de Alturas

(...)

d.- En caso de aplicar el concepto de colindancia con edificaciones cuya línea de fachada no se encuentra en la línea de fachada normativa, será aplicable la colindancia respetando los retiros municipales reglamentarios vigentes. Cuando una edificación no se encuentre en una misma línea de fachada, la nueva edificación deberá de mantener los alineamientos (retranques) existentes en la edificación que otorga la colindancia.

e.- Los predios que colinden por uno de sus lados con un predio edificado con mayor altura que la normativa en su línea de fachada, podrán construirse hasta el promedio entre dicha altura y la altura normativa. (Ver Gráfico 5).”

(*) RECTIFICADO POR FE DE ERRATAS

Enlace Web: Gráfico 5 (PDF)

f. Los predios que colinden por su lado derecho e izquierdo, respectivamente, con predios edificados con mayor altura que la normativa en su línea de fachada, podrán construirse hasta el promedio entre las dos alturas existentes. (Ver Gráfico 6).

Enlace Web: Gráfico 6 (PDF).

g. La altura obtenida por la aplicación del Concepto de Colindancia de Alturas, se definirá en metros lineales y por el número de pisos.

h. Solo para las zonificaciones comerciales CV, CZ y CM, al promediar las alturas en aplicación del Concepto de Colindancia, cuando el número de pisos resultante arroje decimales igual o mayor a 0.5, se redondeará al número entero inmediato superior.

i. Los predios existentes que generen la mayor altura, deben estar contruidos con Licencia de Edificación o contar con Declaratoria de Edificación sin carga por concepto de alturas de edificación.

j. Excepcionalmente, en los predios con zonificación CM y CZ, con frente mayor a 25.00 ml., las edificaciones podrán alcanzar la altura de la edificación existente que supera la altura normativa, siempre y cuando el proyecto cumpla con lo siguiente:

* Dejar retiros laterales y posteriores con un ancho mínimo de 1/4 de la altura de la nueva edificación medida a partir de los 16.00 metros lineales de altura como máximo.

* No superar el área construida resultante de la aplicación del Concepto de Colindancia de Alturas.

k. Las construcciones en azotea de las edificaciones existentes no están comprendidas en el cómputo de alturas para la aplicación del Concepto de Colindancia.

l. De aplicarse el Concepto de Colindancia de Alturas no procederá la construcción de azoteas, con excepción de terrazas sin techar y sus accesos techados o sin techar.

m. Las alturas de los tanques elevados, ascensores, cuartos de máquinas y otras instalaciones, deberán guardar armonía con el perfil urbano, debiéndose proponer alturas adecuadas para ellos, lo cual será materia de evaluación por parte de la Comisión Técnica distrital y/o la Subgerencia de Obras Privadas, según sea el caso.

n. En los Edificios de Vivienda Multifamiliar y/o Conjuntos Residenciales que consideren edificaciones de 4 frentes o más, se podrá edificar tres pisos adicionales a la altura máxima de edificación permitida, aplicando los parámetros del ámbito urbano homogéneo inmediatamente inferior y el área techada de la azotea no excederá del 50% del área de uso exclusivo que corresponde al departamento del ultimo piso sobre el que se ubica. En estos casos, se podrá aplicar la densidad máxima permitida de la zonificación inmediatamente superior, siempre y cuando a partir de los 9.00 ml. de altura se deje un retiro mínimo con respecto a los predios colindantes de 1/4 o 1/3 de la altura de la edificación según corresponda.

5.7 Alturas máximas de edificación específicas

a. 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 los 02 pisos superiores con retrancamiento de 3.00 ml. desde la fachada, cada uno.

b. 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 los 02 pisos superiores retrancados 3.00 ml.

c. 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.

d. Los predios ubicados con frente a la calle Dr. Ricardo J. Angulo Ramírez (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 los 02 pisos superiores retrancados 3.00 ml.

e. 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 los 02 pisos superiores retrancados 3.00 ml.

f. 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 los 02 pisos superiores retrancados 3.00 ml.”

Artículo 6.- COMPATIBILIDADES DE USO

Las zonas calificadas con zonificación Residencial de Densidad Baja (RDB), Residencial de Densidad Media (RDM), Residencial de Densidad Alta (RDA) y Residencial de Densidad Muy Alta (RDMA) será esencialmente de uso residencial, debiendo respetarse las compatibilidades de usos establecidas en el “Índice de Usos para la ubicación de actividades urbanas del Distrito de San Isidro” aprobados mediante Ordenanza N° 1067-MML, preservando así la identidad y calidad residencial del distrito.

Los Usos indicados en el Artículo 10 de la Ordenanza N° 950-MML: Centros de Educación Inicial, Centros de Educación Básica (en lotes menores a 2,400 m2), Postas Sanitarias, Centros de Culto Religioso, Equipamiento Comunal a nivel de Barrio y los Aportes transferidos con las Habilitaciones Urbanas originales para servicios complementarios, podrán ser compatibles con las zonas residenciales, siempre que se cumpla con el Cuadro de Niveles Operacionales y Estándares de Calidad que correspondan y de ser el caso, se ajusten a los estudios de capacidad sostenible del distrito.

Para proyectos de edificación destinados a Otros Usos (OU) en predios calificados con zonificación residencial, los parámetros urbanísticos y edificatorios correspondientes a las Licencias de Obra que requieran, serán determinados por la Municipalidad de San Isidro, a través de la Gerencia de Desarrollo Urbano, teniendo en cuenta el uso propuesto y el entorno urbano en el que se encuentra. ()*

(*) Párrafo modificado por el Artículo Segundo del Decreto de Alcaldía N° 019, publicado el 13 noviembre 2010, cuyo texto es el siguiente:

“Para proyectos de edificación en predios calificados con zonificación Otros Usos (OU) y Zona

de Recreación (ZR), los parámetros urbanísticos y edificatorios correspondientes a las Licencias de Obra y funcionamiento que requieran, serán determinados por la Municipalidad de San Isidro, a través de la Gerencia de Desarrollo Urbano, teniendo en cuenta el uso propuesto y el entorno urbano en el que se encuentra."

De considerarse actividades que puedan perturbar la zona residencial de su entorno inmediato, deberán presentar obligatoriamente un Estudio de Impacto Urbano-Ambiental y Vial; así como las correspondientes medidas y soluciones para neutralizar los posibles efectos negativos que se puedan presentar, los mismos que serán evaluados y calificados sobre su procedencia o nó, por la instancia municipal correspondiente. .

Los Consulados y demás oficinas de gobiernos extranjeros, así como las oficinas de los Organismos Internacionales y/o Multilaterales, que tengan relación directa con atención al público, deberán estar ubicados solamente en zonas comerciales. Los inmuebles destinados a residencia de los miembros de los Cuerpos Diplomáticos acreditados en el país, se sujetarán a los parámetros urbanísticos y edificatorios de la zonificación residencial correspondiente.

"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."(*)

(*) Texto añadido por el Artículo 3 del Decreto de Alcaldía N° 017-2008-ALC-MSI, publicado el 10 mayo 2008.

CAPÍTULO III

PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS PARA ZONIFICACIONES RESIDENCIALES

Artículo 7.- AMBITOS URBANOS HOMOGENEOS

Con el fin de mantener y reforzar la identidad y calidad residencial del distrito, así como promover el proceso de retorno a dicho uso y para una mejor aplicación de algunas disposiciones del presente Decreto, se han establecido cuatro Ámbitos Urbanos Homogéneos, que comprenden zonas consolidadas con características urbano-ambientales similares, tal como se muestra en el Plano N° 01 - Ámbitos Urbanos Homogéneos, que se detallan a continuación:

AMBITO A:

Está delimitado por la avenida Javier Prado Oeste, calle Las Palmeras, avenida Santo Toribio, límite de la Zona de Reglamentación Especial Centro Comercial Empresarial Camino Real, avenidas

Sistema Peruano de Información Jurídica

Camino Real y Emilio Cavenecia, calles José del Llano Zapata y Alférez Alfredo Salazar, avenidas Francisco Tudela y Varela, Angamos Oeste, parque Contralmirante Ernesto Mora, avenida Francisco Alayza y Paz Soldán, límite con el distrito de Miraflores, avenida Augusto Pérez Aranibar, calle Juan Dellepiani y las avenidas Juan Antonio Pezet y Felipe Santiago Salaverry.

AMBITO B:

Comprende 03 zonas urbanas del distrito, delimitadas cada una por las siguientes vías:

- Avenidas Alberto del Campo, Felipe Santiago Salaverry, Juan Antonio Pezet y Juan de Aliaga.
- Avenidas Felipe Santiago Salaverry, límite con el distrito de Lince, Arequipa, Javier Prado Oeste, Jorge Basadre, Camino Real y Víctor Andrés Belaúnde, calle Las Palmeras y la avenida Javier Prado Oeste.
- Avenidas República de Panamá, Paseo de la República, Javier Prado Este, Guardia Civil, José Gálvez Barrenechea, límite distrital con Surquillo, calle 3 Sur y avenida Andrés Aramburú.

AMBITO C:

Comprende 03 zonas urbanas del distrito, delimitadas cada una por las siguientes vías:

- Avenida Juan Antonio Pezet, calle Juan Dellepiani, avenida Augusto Pérez Aranibar, límite con la Zona de Reglamentación Especial del Sector de la Costa Verde, malecón Luis Bernales García, calle Godofredo García y avenida Juan de Aliaga.
- Avenidas Faustino Sánchez Carrión, Felipe Santiago Salaverry, Alberto del Campo y Juan de Aliaga.
- Avenidas Javier Prado Oeste, Arequipa, Santa Cruz, Emilio Cavenecia, Camino Real y Jorge Basadre, excepto la Zona de Reglamentación Especial del Bosque El Olivar.

AMBITO D:

Está delimitado por la calle Percy Gibson Moller, avenidas Paseo Parodi y Javier Prado Este, calle Las Camelias y las avenidas República de Colombia, Paseo de la República, Enrique Canaval Moreyra, República de Panamá, Andrés Aramburú y Arequipa.

EXCEPCIONES:

- a) Los predios que se encuentran ubicados en el perímetro de Lima Golf Club, calificados con zonificación RDMA, se considerarán en el AMBITO A.
- b) Los predios con frente a la avenida Daniel Hernández, calificados como Residencial Densidad Baja (RDB), se considerarán en el AMBITO A.
- c) El eje urbano de la avenida Javier Prado Oeste, ambos frentes se considerarán en el AMBITO C.
- d) Los predios con frente a las calles transversales entre las avenidas Javier Prado Oeste y Dos de Mayo calificados con zonificación Residencial Densidad Media (RDM), ambos frentes se considerarán en el AMBITO C.
- e) El eje urbano de la avenida Felipe Santiago Salaverry, ambos frentes se considerarán en el AMBITO B.

f) El eje urbano de la avenida Alberto del Campo, entre las avenidas Felipe Santiago Salaverry y Juan de Aliaga, ambos frentes se considerarán en el AMBITO B.

g) El eje urbano de la avenida Juan Antonio Pezet, entre la calle Juan Dellepiani y la avenida Juan de Aliaga, ambos frentes se considerarán en el AMBITO B.

h) El eje urbano de la calle Las Palmeras, ambos frentes se considerarán en el AMBITO B.

i) El eje urbano de la avenida Augusto Pérez Aranibar, lado par, entre el límite distrital con el Distrito de Miraflores y la calle Juan Dellepiani, se considerará en el AMBITO C.

j) El eje urbano de la calle Las Camelias, ambos frentes se considerarán en el AMBITO D.

k) No se asigna ningún ámbito a los lotes con zonificación de Comercio Metropolitano, por no considerarse su compatibilidad con el uso residencial. ()*

(*) Literal modificado por el Artículo 4 del Decreto de Alcaldía N° 017-2008-ALC-MSI, publicado el 10 mayo 2008, cuyo texto es el siguiente:

“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.” (*)

(*) Literal incluido por el Artículo 4 del Decreto de Alcaldía N° 017-2008-ALC-MSI, publicado el 10 mayo 2008.

Artículo 8.- ALTURA DE EDIFICACION Y DENSIDAD NETA

Aquellos lotes ubicados en zonas residenciales, en los cuales se pueda construir edificaciones con mayor altura a las 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 y por los Resúmenes de Zonificación Residencial del Distrito de San Isidro (Cuadro N° 01), por aplicación del Concepto de Colindancia con edificaciones existentes de mayor altura, podrán incrementar su densidad neta de manera proporcional a la cantidad de pisos adicionales resultantes, respetando los siguientes límites máximos establecidos según su zonificación:

a) Para Viviendas Unifamiliares, Bifamiliares y Multifamiliares:

- | | | |
|------------------|--------------------|----------------|
| - En zonas RDB, | hasta un máximo de | 800 hab. /Ha. |
| - En zonas RDM, | hasta un máximo de | 1250 hab. /Ha. |
| - En zonas RDA, | hasta un máximo de | 1750 hab. /Ha. |
| - En zonas RDMA, | hasta un máximo de | 2750 hab. /Ha. |

b) Para Conjuntos Residenciales:

- | | | |
|------------------|--------------------|----------------|
| - En zonas RDM, | hasta un máximo de | 1750 hab. /Ha. |
| - En zonas RDA, | hasta un máximo de | 2250 hab. /Ha. |
| - En zonas RDMA, | hasta un máximo de | 2750 hab. /Ha. |

Para el cálculo de la densidad habitacional en las edificaciones multifamiliares; el número de

habitantes de una vivienda estará en función del área mínima de la unidad de vivienda, según se establece en el siguiente cuadro:

Tipo de Unidad de Vivienda	AMBITO A	AMBITO B	AMBITO C	AMBITO D
Unidad de Vivienda de tres (03) dormitorios	5	5	5	5
Unidad de Vivienda de dos (02) dormitorios	3	3	3	3
Unidad de Vivienda de un (01) dormitorio	2	2	2	2

Artículo 9.- AREA MINIMA DE LOTE Y ACUMULACION DE LOTES

a) Viviendas Unifamiliares, Bifamiliares y Multifamiliares:

Cuando se acumule lotes que tengan zonificaciones residenciales diferentes, se mantendrá la zonificación correspondiente a cada sub-lote, debiendo respetarse los parámetros urbanísticos y edificatorios correspondientes a cada una de ellas.

b) Conjuntos Residenciales:

Todo proyecto arquitectónico de edificación multifamiliar en terrenos con área igual o mayor a los 2,500 m², será considerado y evaluado como Conjunto Residencial.

En los lotes que tengan zonificación RDB, no se permitirá la edificación de Conjuntos Residenciales.

Solo en los lotes que tengan zonificación RDM, RDA o RDMA se permitirá la edificación de Conjuntos Residenciales. Para estos casos, con la finalidad de alcanzar el área mínima del lote normativo para conjuntos residenciales, se podrá acumular lotes con zonificaciones residenciales diferentes, pudiéndose aplicar, en este caso, los parámetros urbanísticos y edificatorios de la zonificación residencial de mayor intensidad de uso para el conjunto.

(*)

(*) **Literal modificado por el Artículo Segundo del Decreto de Alcaldía N° 019, publicado el 13 noviembre 2010, cuyo texto es el siguiente:**

“b) Conjuntos Residenciales:

Todo proyecto arquitectónico de edificación multifamiliar en terrenos con área igual o mayor a los 2,500 m², será considerado y evaluado como Conjunto Residencial. En caso de acumulación de lotes para alcanzar el lote normativo con zonificaciones diferentes, cada lote mantendrá sus parámetros que le correspondan.

En los lotes que tengan zonificación RDB, no se permitirá la edificación de Conjuntos Residenciales.”

“c) Subdivisión de lote

Los sublotos resultantes de la subdivisión de un lote urbano, tendrán frente y área igual o mayor que las del lote normativo establecido por la zonificación correspondiente para fines de habilitación urbana.” (*)

(*) **Literal incluido por el Artículo Segundo del Decreto de Alcaldía N° 019, publicado el 13 noviembre 2010.**

Artículo 10.- PORCENTAJE MINIMO DE ÁREA LIBRE

a) Para Viviendas Unifamiliares, Bifamiliares y Multifamiliares:

Establézcase para las viviendas unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares, un porcentaje mínimo de área libre de 40% del área de terreno.

b) Para Conjuntos Residenciales:

Establézcase para los Conjuntos Residenciales, un porcentaje mínimo de área libre de 60% del área de terreno para los predios calificados con zonificación RDMA y un porcentaje mínimo de área libre de 50% del área de terreno para los predios calificados con zonificación RDM Y RDA, en la cual se exigirá tratamiento paisajístico de la misma para áreas verdes con zonas de descanso y esparcimiento para los residentes. Estas podrán incluir huellas, solo y exclusivamente para el estacionamiento de visitas.

“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.”(*)

(*) Texto adicionado por el Artículo 5 del Decreto de Alcaldía N° 017-2008-ALC-MSI, publicado el 10 mayo 2008.

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 los predios con frente de lote igual o mayor a 25.00 ml, en zonificación Residencial Densidad Alta (RDA), Residencial Densidad Muy Alta (RDMA) y en las edificaciones que se proyecten con una altura mayor a los 21.00 ml. de altura medidos desde el nivel del primer piso terminado, deberán tener un retiro lateral de 3.00 ml. ya sea en el lindero izquierdo o derecho del predio.

Los lotes en esquina igualmente dejarán un solo retiro lateral de 3.00 ml. sobre el lindero izquierdo o derecho del predio, según corresponda a su ubicación. Este retiro lateral se considerará desde el nivel del primer piso terminado. En los lotes que en el frente o frentes sean iguales o mayores a 25.00 ml. Dejará el retiro lateral indicado por el frente de la zonificación de menor intensidad. Para estos casos no se aplicará el retiro posterior.

Las áreas techadas al fondo del lote, sólo podrán alcanzar los 6 ml. (2 pisos) de altura como máximo, medidos desde el nivel del primer piso terminado. En caso se genere una terraza con acceso al techo del segundo piso se deberá construir un parapeto ciego adicional de 1.80 ml. de altura como mínimo en todos los linderos colindantes con los lotes vecinos.

A partir de los 6.00 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.

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.”()*

(*) Artículo modificado por el Artículo 6 del Decreto de Alcaldía N° 017-2008-ALC-MSI, publicado el 10 mayo 2008, cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 11.- RETIROS MUNICIPALES EN ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL

11.1 Retiros Frontales

Sistema Peruano de Información Jurídica

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.
- c) 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 modificado por el Artículo Primero del Decreto de Alcaldía N° 019, publicado el 13 noviembre 2010, cuyo texto es el siguiente:

"Artículo 11.- RETIROS MUNICIPALES EN ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL

11.1 Retiro Frontal

a. Los retiros frontales se encuentran establecidos en el Decreto de Alcaldía N° 11-96-ALC/MSI y su modificatoria Decreto de Alcaldía N° 015-2005-ALC/MSI, incorporándose de forma adicional lo siguiente:

- Retiro frente a pasaje peatonal: 1.50 ml.
- Retiro posterior frente a parque: 3.00 ml.

Excepcionalmente, para la evaluación de propuestas de Anteproyecto y/o Licencia de Edificación tomando en consideración la composición y perfil urbano de la vía, así como el grado de consolidación de las edificaciones existentes, la Gerencia de Desarrollo Urbano previo informe sustentatorio de la Subgerencia de Catastro Integral, determinará el retiro municipal diferente al retiro municipal normativo de la vía que deberá aplicar la edificación propuesta.

b. Usos

El retiro frontal puede ser empleado para la construcción y/o habilitación de:

1. Gradas hasta el nivel +1.50 ml. sobre el nivel de vereda, como máximo; así como gradas que bajen de hasta el nivel - 3.00 ml. como máximo.
2. Estacionamientos en semisótano cuyo techo deberá considerar que el nivel de piso terminado del primer piso no sobrepase de +1.50 ml. sobre el nivel de vereda, respetando los ochavos reglamentarios en esquina si fuera el caso.
3. Rampa de acceso al estacionamiento en semisótano se podrá iniciar a límite de propiedad, y en sótano desde una distancia mínima de 3.00 ml. del límite de propiedad, en este último caso, de existir Jardín de Aislamiento, la distancia indicada podrá medirse a partir de la línea del jardín lindante con la vereda, completando la dimensión dentro lote. Si la sección del Jardín de Aislamiento fuera igual o mayor a 3.00 ml., podrá iniciarse la rampa en el límite de propiedad.
4. Estacionamientos vehiculares sin techar, ubicados sobre huellas en el área verde en predios con zonificación RDB y frentes menores a 15.00 ml., según las características establecidas en el Artículo 13 de la presente norma.
5. Estacionamientos vehiculares techados con material liviano, solamente para viviendas unifamiliares. Dichos techos serán de materiales livianos y desmontable, el cual no sobrepasará la altura del cerco frontal en caso de tenerlo, no tendrá cerramientos laterales ni deberá afectar la iluminación y

ventilación de los ambientes contiguos; no es computable como área techada.

6. Muretes para medidores de energía eléctrica y reguladores y medidores de gas natural.
7. Muros en los linderos laterales en la totalidad del retiro, con una altura máxima de 3.00 ml. sobre el nivel de vereda.
8. Cerco frontal con tratamiento paisajístico, con una altura máxima de 3.00 ml. sobre el nivel de vereda.
9. Muros transversales para separar las unidades independientes en el primer piso o áreas comunes, de edificaciones de vivienda multifamiliar
10. Techos de protección para el acceso de personas, de material liviano y desmontable sin ningún tipo de cerramiento, no computables como área techada.
11. Piscinas, piletas o fuentes de agua.
12. Rampas o elevadores para acceso de personas con discapacidad.
13. Caseta de vigilancia con baño, hasta de 4.00 m2.
14. El uso de montacargas hacia el sótano de estacionamiento, el cual no deberá tener ningún elemento visible sobre el nivel de la vereda.
15. Cisternas para agua y sus respectivos cuartos de bombas; subestaciones eléctricas subterráneas, siendo necesario que haya un tratamiento paisajístico a nivel de superficie.

c. Voladizos

Se podrá edificar sobre el retiro voladizos hasta de 0.50 ml. a partir de los 2.30 ml. de altura. Voladizos mayores exigen un aumento del retiro en una longitud equivalente.

11.2 Retiro Lateral

No es 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 los 21.00 ml. que hayan dejado un retiro lateral normativo. Estos predios deberán de dejar un retiro lateral en las mismas condiciones del retiro lateral del lado contiguo. Esta es aplicable igualmente a los lotes en esquina.

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

11.3 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 este nivel se deberá construir un parapeto ciego de 2.10 ml. de altura en todos los linderos colindantes con los lotes vecinos.

Toda edificación así esté retirada del lindero posterior, deberá considerar un retiro posterior de 1/3 de su altura para el uso residencial o un 1/4 para el uso comercial, medidos desde el nivel + 9.00 ml.,

no debiendo ser este retiro menor a 3.00 ml.

Los proyectos pueden presentar propuestas de edificación con escalonamiento de alturas en la parte posterior del lote, siempre y cuando se aplique lo establecido en el párrafo anterior. (Ver Grafico 7)

Enlace Web: Gráfico 7 (PDF).”

Artículo 12.- ÁREA MÍNIMA POR UNIDAD DE VIVIENDA SEGÚN LOS AMBITOS URBANOS

a) Viviendas Unifamiliares, Bifamiliares y Multifamiliares:

En viviendas unifamiliares no se exigirá área mínima por unidad de vivienda y en viviendas bifamiliares el área mínima por unidad de vivienda será de 150.00 m2.

Establézcase las siguientes áreas mínimas por unidad de vivienda y el porcentaje de tipos de unidades de vivienda en toda Edificación Multifamiliar:

Tipo de Unidad de Vivienda	AMBITO A	AMBITO B	AMBITO C	AMBITO D	% de Unidades de Vivienda	
					Mínimo	Máximo
Unidad de Vivienda de tres (03) dormitorios	200 m2.	150 m2.	130 m2.	110 m2.	50%	100%
Unidad de Vivienda de dos (02) dormitorios	150 m2.	120 m2.	110 m2.	90 m2.	0%	50%
Unidad de Vivienda de un (01) dormitorio	100 m2.	90 m2.	80 m2.	70 m2.	0%	20%

b) Conjuntos Residenciales:

Establézcase las siguientes áreas mínimas por unidad de vivienda y el porcentaje de tipos de unidades de vivienda en todo Conjunto Residencial:

Tipo de Unidad de Vivienda	AMBITO A	AMBITO B	AMBITO C	AMBITO D	% de Unidades de Vivienda	
					Mínimo	Máximo
Unidad de Vivienda de tres (03) dormitorios	150 m2.	130 m2.	120 m2.	110 m2.	50%	100%
Unidad de Vivienda de dos (02) dormitorios	120 m2.	110 m2.	90 m2.	80 m2.	0%	50%
Unidad de Vivienda de un (01) dormitorio	90 m2.	80 m2.	70 m2.	60 m2.	0%	20%

Las áreas techadas mínimas por unidad de vivienda que se establecen en este artículo, no incluyen áreas de uso común ni áreas de dominio de uso exclusivo que estén destinadas a estacionamientos, depósitos, jardines, patios, terrazas así como áreas techadas de dominio de uso exclusivo en la azotea, que corresponden a cada departamento.

Para los proyectos de edificación multifamiliar o conjunto residencial que se desarrollen en los lotes considerados dentro del Ámbito D, solo se aplicará el porcentaje de Unidades de Vivienda de un (01) dormitorio hasta un máximo del 20% del número de unidades de vivienda, el resto de unidades de vivienda pueden ser de dos o tres dormitorios, con la obligación de cumplir con el parámetro de Densidad Neta establecida para su zonificación.

Artículo 13.- INDICE DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO

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 tres (03) dormitorios	3	3	2	2
Unidad de Vivienda de dos (02) dormitorios	3	2	2	1
Unidad de Vivienda de un (01) dormitorio	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 %

Los estacionamientos de visitas en edificaciones multifamiliares y conjuntos residenciales, en predios con frente mayor a 15.00 ml. sólo podrán utilizar el 50% de la longitud del frente del lote. Estos espacios de estacionamiento deberán tener tratamiento de área verde con huellas.

Los estacionamientos para visitas en las edificaciones multifamiliares y conjuntos residenciales, deberán estar debidamente señalizados, agrupados y ubicados en las áreas de dominio común, adyacentes o lo más cercano posible al hall de ingreso del edificio y 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.

Se permitirá 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.

Se podrá utilizar el retiro para uso exclusivo de estacionamientos en subsuelo, techando éste hasta un máximo de 1.20 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.(*)

(*) Artículo modificado por el Artículo 7 del Decreto de Alcaldía N° 017-2008-ALC-MSI, publicado el 10 mayo 2008, cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 13.- ÍNDICE 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 MÍNIMO POR UNIDAD DE VIVIENDA

Tipo de Unidad de Vivienda	ÁMBITO A	ÁMBITO B	ÁMBITO C	ÁMBITO 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:

ÁMBITO A y B:	30 %
ÁMBITOS C:	20 %
ÁMBITO 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. ()*

(*) Párrafo modificado por el Artículo Segundo del Decreto de Alcaldía N° 019, publicado el 13 noviembre 2010, cuyo texto es el siguiente:

“En los predios con frentes menores a 15.00 ml. no se permitirá estacionamientos sobre el retiro municipal, con excepción, de los predios con zonificación RDB, en los cuales sí se permitirá estacionamientos vehiculares sin techar sobre huellas en área verde”

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 14.- CONSTRUCCIÓN EN AZOTEAS

a) Para Viviendas Multifamiliares

Las azoteas en edificaciones multifamiliares deberán ser:

a.1) De uso privado exclusivo, para lo cual su acceso se realizará desde el interior del departamento del último piso, debiendo considerarse un tratamiento paisajístico en sus áreas libres.

a.2) El área techada en azotea no excederá del 25% 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.

b) Para Conjuntos Residenciales:

b.1) Las áreas de las azoteas serán de uso común y condición intransferible, cuyo 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.

b.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.

En las áreas techadas de las azoteas de uso privado exclusivo o común, solo se permitirán el uso para salas de estar, terrazas y preferentemente áreas verdes y jardines. Queda terminantemente prohibido cualquier otro uso.

El parapeto del cerco perimétrico de la azotea deberá tener una altura mínima de 1.20 m. en el frente de la edificación y deberá tener un parapeto ciego de 1.80 ml de altura como mínimo en los linderos colindantes con los lotes vecinos.()*

(*) Artículo modificado por el Artículo 8 del Decreto de Alcaldía N° 017-2008-ALC-MSI, publicado el 10 mayo 2008, cuyo texto es el siguiente:

“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 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 cuando afecta a 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 en cuenta lo siguiente:

El cierre de los pozos de luz y/o los retiros posteriores hasta una altura de 6.00 ml., con muros de material noble (concreto o ladrillo porticado), a partir de dicha altura deberá proponerse otros materiales opacos debidamente acabados por ambas caras, hasta una altura no menor de 9.00 ml., 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 destinadas a zonas de servicio, lavanderías y otros. ()*

(*) Artículo modificado por el Artículo 9 del Decreto de Alcaldía N° 017-2008-ALC-MSI, publicado el 10 mayo 2008, cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 15.- REGULACIÓN 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 aporticada 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.”

CAPÍTULO V

PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS PARA EDIFICACIONES COMERCIALES, OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y/O DE SERVICIOS

Artículo 16.- ACTIVIDADES COMERCIALES, OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y/O DE SERVICIOS EXISTENTES EN ZONIFICACION RESIDENCIAL CALIFICADAS CON USO NO CONFORME

En concordancia con lo indicado en el Artículo 3 de la Ordenanza N° 1067-MML, que aprobó el “Índice de Usos para la ubicación de actividades urbanas del Distrito de San Isidro”, se establece lo siguiente:

Las licencias municipales de funcionamiento para actividades comerciales, administrativas o de servicios otorgadas sobre inmuebles con inscripción catastral de vivienda y/o comercio con carga en el uso y/o transgresión de los parámetros urbanísticos y edificatorios inscritos en la Oficina Registral correspondiente, que se encuentran en zonificación residencial y calificadas en uso NO CONFORME, de acuerdo a lo establecido en las Ordenanzas N° 312-MML y N° 950-MML se encuentran CADUCAS.

Los inmuebles con actividades comerciales, administrativas o de servicios, con Licencia de Funcionamiento otorgada antes de la vigencia de la Ordenanza N° 950-MML, no comprendidos en el párrafo anterior y que a la fecha de publicación de la presente Ordenanza estén ubicados en zonificación residencial (RDB, RDM, RDA y RDMA), y que han devenido en uso NO CONFORME, se sujetarán al siguiente procedimiento:

a) Inmuebles con inscripción catastral de vivienda unifamiliar, departamento en edificio multifamiliar o vivienda en quinta y con licencia municipal de funcionamiento

En aplicación del Artículo 74 del Decreto Legislativo 776, Ley de Tributación Municipal, modificado por la Ley N° 27180 y el Artículo 14 de la Ley N° 28976, Ley Marco de Licencia de Funcionamiento, su licencia municipal de funcionamiento caducará a los 5 años del cambio de las condiciones de Zonificación que posibilitaron su instalación, sin requerir de notificación expresa. El plazo de caducidad se computará a partir del 18 de junio del 2006, fecha en la que entró en vigencia la Ordenanza N° 950-MML.

Los inmuebles cuya actividad comercial, administrativa o de servicios actual concluya por cualquiera de las causales previstas en la legislación vigente, antes de cumplirse el plazo señalado en el párrafo anterior, revertirán al uso residencial que corresponda según su ubicación.

A los inmuebles a que se refieren los párrafos precedentes, no se les autorizará modificaciones de las condiciones que dieron origen a la licencia de funcionamiento vigente. En cuanto a obras, sólo se permitirán las de refacción que resulten indispensables para su adecuado mantenimiento.

b) Al entrar en vigencia la presente norma, los inmuebles con inscripción catastral para uso comercial u otros usos distintos al de vivienda sin carga registral de uso, con o sin licencia municipal de funcionamiento.

Se sujetarán a lo siguiente:

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: bodega de abarrotes (incluye carnes envasadas, helados, frutas y verduras en pequeña escala), florería, bazar, librería, peluquería, salón de belleza, mercería y pasamanería, reparación de calzado, lavandería (sólo recepción y entregas) y oficinas administrativas sin atención al público, sin almacén y sin publicidad exterior. ()*

(*) Literal modificado por el Artículo 10 del Decreto de Alcaldía N° 017-2008-ALC-MSI, publicado el 10 mayo 2008, cuyo texto es el siguiente:

“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." ()*

(*) Párrafo modificado por el Artículo Segundo del Decreto de Alcaldía N° 019, publicado el 13 noviembre 2010, cuyo texto es el siguiente:

“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 encontrándose en zonificación residencial o comercial, se les aplicará el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas vigente en el momento de otorgamiento de la Licencia de Construcción, con excepción de los giros de restaurantes, cafeterías, bingos, salas de baile, discotecas, clubes sociales o departamentales, y locales de acumulación masiva de público.”

b.2) Los inmuebles inscritos para uso institucional o de oficinas administrativas mantendrán el uso autorizado originalmente, con las siguientes restricciones:

1. Solamente podrán cambiar la actividad que realizan en el predio por otra similar.
2. No se permitirán actividades de enseñanza y/o capacitación, almacenaje o depósito de mercaderías, caja o pagos, venta o atención directa al público, despacho de mercadería.
3. No se permitirán actividades que generen flujos constantes de documentos al exterior o actividades que propicien la acumulación de público o asistentes en forma masiva, locales de culto,

asociaciones de cualquier tipo, clubes sociales, departamentales u otros, organizaciones cívicas, políticas o similares.

4. Las actividades se realizarán a puerta cerrada y utilizando únicamente mobiliario y equipamiento de oficina.

b.3) En los predios de uso mixto comercial y residencial se respetará la condición original del predio, no autorizándose el uso comercial en la parte residencial del mismo.

Todas las actividades de uso comercial, institucional u oficinas administrativas existentes, se adecuarán obligatoriamente a los Niveles Operacionales y Estándares de Calidad vigentes, dentro del plazo de un año contado a partir de la vigencia de la presente norma.

No se autorizará ningún tipo de anuncio publicitario exterior, permitiéndose únicamente la colocación de su identificación institucional o comercial en el marco de la normatividad específica vigente.

Las edificaciones que se encuentran con calificación de Uso No Conforme según Zonificación e Índice de Usos y que Cuentan¹ con Licencia Municipal de Funcionamiento vigente, quedan sujetas a las siguientes disposiciones:

1. No se otorgará Licencia de Obra para Ampliación u Obras Menores; sólo se permitirán las de Remodelación, Acondicionamiento y Refacción que resulten indispensables para su adecuado funcionamiento y mantenimiento; debiendo cubrir dentro del lote el requerimiento de estacionamientos que resulten de las obras a ejecutarse.

2. No se permitirá ampliaciones de giro ni de área autorizada en la Licencia Municipal de Funcionamiento vigente.

3. No se autorizará la habilitación del retiro municipal para uso comercial.

4. Al demolerse la edificación existente, para ejecutar una nueva, ésta deberá ser exclusivamente de uso residencial respetando los parámetros urbanísticos y edificatorios de la zonificación residencial que le corresponda.

Para el otorgamiento de las Licencias de Funcionamiento a locales ubicados en edificaciones de uso comercial o de Oficinas administrativas existentes, se exigirá el número de plazas de estacionamiento que corresponda a las exigidas según la norma que fuera aplicada al momento del otorgamiento de Licencia de Construcción u Obra.

En todos los casos, las actividades que se lleven a cabo, estarán sujetas a fiscalización, debiendo cumplir las normas referidas a los niveles operacionales y estándares de calidad, accesibilidad para personas con discapacidad y demás condiciones de seguridad acreditadas mediante el Certificado de Defensa Civil vigente.

“Para el uso comercial del retiro municipal, se aplicarán las normas específicas del distrito.” (*)

(*) Párrafo incluido por el Artículo Segundo del Decreto de Alcaldía N° 019, publicado el 13 noviembre 2010.

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

En concordancia con la compatibilidad de usos establecida en la Ordenanza N° 1067-MML y

tomando en consideración las características urbanas de los sectores de planeamiento del distrito de San Isidro, se establece el siguiente tratamiento especial para los predios con zonificación residencial:

1. En las viviendas unifamiliares existentes con compatibilidad de uso de acuerdo a la Ordenanza N° 1067-MML y se encuentran ubicadas en la Av. Javier Prado Oeste, Calle Los Castaños, Av. Arequipa, Av. Guardia Civil y Av. José Gálvez Barrenechea, en cuanto a obras, no se permitirán obras de Ampliación, Remodelación ni Obras Menores. Sólo se autorizarán las obras de Refacción que resulten necesarias para su adecuado mantenimiento.

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. Asimismo, se otorgará una sola Licencia Municipal de Funcionamiento para la totalidad del predio. (*)*

(*) Numeral modificado por el Artículo 11 del Decreto de Alcaldía N° 017-2008-ALC-MSI, publicado el 10 mayo 2008, cuyo texto es el siguiente:

"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. "

3. Para todos los predios con compatibilidad de uso de acuerdo a la Ordenanza N° 1067-MML, se establece lo siguiente:

- No se permitirán actividades educativas, de capacitación y almacenes o depósitos de mercaderías de cualquier tipo.

- No se permitirán actividades de caja o pagos, venta o atención directa al público, despacho de mercadería, excepto en las ubicaciones donde se establece su compatibilidad con el Comercio Vecinal (CV) y/o servicios profesionales, respetando el Cuadro de Niveles Operacionales y Estándares de Calidad correspondiente.

- No se permitirán actividades que generen flujos constantes de personas y documentos al exterior o actividades que propicien la afluencia de público o asistentes en forma masiva, como instituciones educativas, locales de culto, asociaciones de cualquier tipo, clubes sociales, departamentales u otros, organizaciones cívicas, políticas o similares, oficinas de mensajería y servicios de entrega a domicilio de cualquier producto o servicio.

- Las actividades se realizarán a puerta cerrada y utilizando únicamente mobiliario y equipamiento de oficina, excepto en las ubicaciones donde se establece su compatibilidad con el Comercio Vecinal CV y/o servicios profesionales, respetando el Cuadro de Niveles Operacionales y Estándares de Calidad correspondiente.

- No se autorizará ningún tipo de anuncio publicitario exterior, permitiéndose únicamente la colocación de su identificación institucional o comercial en el marco de la normatividad específica vigente, excepto en las ubicaciones donde se establece su compatibilidad con el Comercio Vecinal CV y/o servicios profesionales, permitiendo la publicidad exterior en cumplimiento de la normatividad vigente.

"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.”(*)

(*) Numeral incluido por el Artículo 11 del Decreto de Alcaldía N° 017-2008-ALC-MSI, publicado el 10 mayo 2008.

Artículo 18.- PORCENTAJE MINIMO DE ÁREA LIBRE

Establézcase que para el uso exclusivamente comercial, respetando los retiros municipales establecidos, no se exigirá área libre, siempre y cuando la iluminación y ventilación se solucionen adecuadamente.

Para los pisos de uso residencial, se exigirá un porcentaje mínimo de área libre de 40% del área de terreno.

Artículo 19.- ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN

Las alturas máximas de edificación quedan definidas por el Plano de Alturas de Edificación en Ejes Viales de Nivel Metropolitano y Ejes Viales y Sectores Urbanos de Nivel Local y por los Resúmenes de Zonificación Comercial del Distrito de San Isidro (Cuadro N° 02).

En zonas de Comercio Vecinal (CV), se permitirá hasta 4 pisos de altura.

En zonas de Comercio Zonal (CZ), se permitirá hasta 7 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 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 los predios con frente de lote igual o mayor a 25 ml, las edificaciones que se proyecten con una altura 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 dejado el retiro lateral y/o colinden con lotes que tengan el frente menor a 25ml.

Las áreas construidas al fondo del lote, sólo podrán alcanzar los 6 ml. de altura como máximo y en caso que la terraza que se genera tenga acceso, deberá tener un parapeto ciego de 1.80 ml de altura como mínimo en los linderos colindantes 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 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 3.00ml.

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 modificado por el Artículo 12 del Decreto de Alcaldía N° 017-2008-ALC-MSI, publicado el 10 mayo 2008, cuyo texto es el siguiente:

“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:

- 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 1.20 ml. sobre la totalidad del retiro municipal, los que no deberán ser utilizados para la ubicación de anuncios y/o aviso publicitario.*
- c. 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.

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 modificado por el Artículo Primero del Decreto de Alcaldía N° 019, publicado el 13 noviembre 2010, cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 20.- RETIROS MUNICIPALES EN ZONIFICACIÓN COMERCIAL

Para la aplicación de los retiros municipales en zonificación comercial, se aplicará lo señalado en el Artículo 11, con las siguientes excepciones:

a. Cuando no exista cerco frontal, los muros en los linderos laterales en la totalidad del retiro, solo podrán tener una altura máxima de 1.20 ml. sobre el nivel de vereda.

b. Con respecto al uso de estacionamientos en retiros municipales, no se aplicará el numeral 4 y 5 del Artículo 11, debiéndose remitir al Artículo 21 de la presente norma.

CUADRO N° 01

**RESUMEN DE ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL
DISTRITO DE SAN ISIDRO - ÁREA DE TRATAMIENTO III**

ZONIFICACION	PISOS DE EDIFICACION (1)	USOS	AREA LIBRE MINIMA %	DENSIDAD Hab./Ha.	LOTE MINIMO NORMATIVO (m2.)	FRENTE MINIMO (ml.)
Residencial de Densidad Baja RDB	3	Unifamiliar	35% (*)	250	200	10
	3-4	Bifamiliar	35%	350	300	10
	3-4	Multifamiliar	40%**	700	300	10
	5	Multifamiliar	40%**	800	350	10
Residencial de Densidad Media RDM	3	Unifamiliar	35% (*)	250	300	10
	4	Bifamiliar	35%	350	300	10
	3-4-5	Multifamiliar	40% (**)	800	350	10
	6		40% (**)	850	350	12
	7		40% (**)	1000	350	15
	8		40% (**)	1100	350	15
	Según plano de alturas	Conjunto Residencial	50%	1100	2500	50
Residencial de Densidad Alta RDA	3	Unifamiliar	35% (*)	250	350	10
	4	Bifamiliar	35%	350	350	10
	7	Multifamiliar	40%	1100	450	15
	8		40%	1100	450	15
	10		40%	1250	600	18
	12		40%	1500	600	18
	Según plano de alturas	Conjunto Residencial	50%	1750	2500	50
Residencial de Densidad Muy Alta	3	Unifamiliar	35% (*)	250	350	10
	4	Bifamiliar	35%	350	350	10
	12	Multifamiliar	40%	1500	800	18
	15		40%	2500	1000	25

Sistema Peruano de Información Jurídica

RDMA	Según plano de alturas	Conjunto Residencial	60%	2500	2500	50
------	------------------------	----------------------	-----	------	------	----

(1) Revisado el Plano de Alturas aprobado por la Ordenanza respectiva, se deberá determinar en qué zona y número de pisos le corresponde el uso y demás parámetros señalados en el presente Cuadro.

* Para las edificaciones nuevas en lotes con más de un frente a la vía pública se podrá considerar la reducción del área libre mínima hasta un máximo del 5% del ratio establecido en el Cuadro N° 01, con excepción de los proyectos destinados a Conjunto Residencial.

* (*) Solo para edificaciones existentes se podrá considerar un área libre mínima del 30% siempre y cuando resuelvan la iluminación y ventilación de los ambientes.

* (**) Solo para edificaciones existentes se podrá considerar un área libre mínima del 35% siempre y cuando resuelvan la iluminación y ventilación de los ambientes.”

Artículo 21.- INDICE DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO

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

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 de uso comercial o de Oficinas administrativas existentes, 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 se extiende 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.

La acreditación de las plazas de estacionamiento alquiladas, 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.

El Índice de Estacionamientos para actividades comerciales, administrativas y de servicios se muestra en el Anexo N° 02. Su aplicación, y control será responsabilidad del órgano municipal correspondiente. ()*

(*) Artículo modificado por el Artículo 13 del Decreto de Alcaldía N° 017-2008-ALC-MSI, publicado el 10 mayo 2008, cuyo texto es el siguiente:

“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. ()*

(*) Párrafo modificado por el Artículo Primero del Decreto de Alcaldía N° 016, publicado el 25 diciembre 2009, cuyo texto es el siguiente:

“El cálculo del requerimiento de estacionamientos está referido al área útil, en consecuencia se deben descontar las áreas de circulación vertical u horizontal (cajas de escaleras, pasadizos y otros), depósitos o almacenes, cocinas, servicios higiénicos, guardianías, kitchenet y/o comedor de empleados, sala de reuniones, así como biblioteca y gimnasio (cuando éstos estén destinados exclusivamente al servicio de los trabajadores. La suma del área considerada útil, no podrá ser menor del 65% del área total. Para efectos de la determinación del área total y área útil, no se incluye el área de estacionamiento vehicular interno.”

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. ()*

(*) Párrafo modificado por el Artículo Segundo del Decreto de Alcaldía N° 019, publicado el 13 noviembre 2010, cuyo texto es el siguiente:

“Estacionamientos en Retiros

Se permitirá considerar plazas de estacionamientos en el retiro municipal, solo en edificaciones existentes con zonificación de comercio vecinal, comercio zonal y comercio metropolitano, 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 proyectos de licencia de edificación nuevas, en el retiro municipal en zonificación de comercio vecinal, comercio zonal y comercio metropolitano.

Asimismo, no se permitirá en ningún caso, el estacionamiento paralelo en el retiro municipal con acceso directo desde la vía.”

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 preajo.

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

Sistema Peruano de Información Jurídica

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. ()*

(*) Acápite modificado por el Artículo Único del Decreto de Alcaldía N° 02-ALC-MSI, publicado el 14 febrero 2009, cuyo texto es el siguiente:

"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 (de lunes a viernes desde las 7:00 a 18:00 horas y sábados desde las 7:00 hasta las 14:00 horas) y deben cumplir con las condiciones de atención correspondientes a los restaurantes de 2 tenedores sin venta de licor.

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 las dimensiones mínimas establecidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones.

Para el otorgamiento de las Licencias de Funcionamiento a locales ubicados en edificaciones de uso comercial u oficinas administrativas existentes a la fecha de vigencia de la presente modificación y que 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 la Licencia de Construcción u Obra. Esta disposición será de aplicación únicamente si es que el giro para el que se solicita licencia de funcionamiento es el mismo que el uso específico que consta en la finalización de obra o en la declaratoria de fábrica del establecimiento.

Para el otorgamiento de las Licencias de Funcionamiento para el giro de oficinas administrativas en edificios de vivienda multifamiliar existentes a la fecha de vigencia del presente Decreto de Alcaldía y que se encuentren en zonificación comercial, se exigirá el número de plazas de estacionamiento que corresponda a oficinas según la norma vigente al momento del otorgamiento de la Licencia de Construcción u Obra.

Para los establecimientos destinados a bingos, salas de baile, discotecas, clubes sociales o departamentales no les 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., éstas 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 éstos 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 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 incluido por el Artículo 15 del Decreto de Alcaldía N° 017-2008-ALC-MSI, publicado el 10 mayo 2008.

Artículo 23.- 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 incluido por el Artículo 15 del Decreto de Alcaldía N° 017-2008-ALC-MSI, publicado el 10 mayo 2008.

Artículo 24.- 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 incluido por el Artículo 15 del Decreto de Alcaldía N° 017-2008-ALC-MSI, publicado el 10 mayo 2008.

Artículo 25.- 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 82 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 señalar 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 arriostre 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 incluido por el Artículo 15 del Decreto de Alcaldía N° 017-2008-ALC-MSI, publicado el 10 mayo 2008.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS, TRANSITORIAS Y FINALES

PRIMERA.- La Gerencia de Autorizaciones y Control Urbano y la Gerencia de Desarrollo Urbano, conjuntamente con las Gerencias de Línea que corresponda, deberán, en un plazo de 90 días, determinar la relación de establecimientos comerciales y/o de servicios cuyas licencias municipales de funcionamiento han caducado o están por caducar como consecuencia de la aplicación de las Ordenanzas 312-MML y 950-MML, respectivamente y proponer la estrategia y procedimiento a seguir para dar cumplimiento a las normas correspondientes.

Asimismo, deberán proponer los mecanismos de incentivo y promoción que hagan más rápido el retorno a la residencialidad de las zonas calificadas como tales.

SEGUNDA.- En los ámbitos urbanos calificados como C y D, las Gerencias de Autorizaciones y Control Urbano, Desarrollo Urbano y de Planeamiento, Presupuesto y Desarrollo Corporativo, propondrán al Concejo Municipal, en un plazo de 90 días, las medidas de promoción que propicien la generación de inversión pública y privada, a fin de recuperar la calidad residencial de dichas zonas.

E. ANTONIO MEIER CRESCI

Alcalde

Enlace Web: Anexo N° 01 PFD

ANEXO N° 02

INDICE DE ESTACIONAMIENTOS PARA ACTIVIDADES COMERCIALES, ADMINISTRATIVAS Y DE SERVICIOS

USO	UN (01) ESTACIONAMIENTO CADA:	
LOCALES COMERCIALES		
Local Comercial o Tienda	20 m2.	del área techada total.
Supermercados, Tienda por Departamentos, Autoservicios y Grandes Almacenes	20 m2.	del área techada total.
OFICINAS COMERCIALES Y/O ADMINISTRATIVAS		
Oficinas en Comercio Metropolitano y ZRE Camino Real	30 m2.	del área techada total; más 25% del número de estacionamientos resultantes para población inducida.
Oficinas en Comercio Zonal y Comercio Vecinal	30 m2.	del área techada total; más 10% del número de estacionamientos resultantes para población inducida(*)

Sistema Peruano de Información Jurídica

(*) Uso modificado por el Artículo 16 del Decreto de Alcaldía N° 017-2008-ALC-MSI, publicado el 10 mayo 2008, cuyo texto es el siguiente:		
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 EDUCACION		
Universidades, Institutos Superiores, Academias y/o similares	5 m2.	del área techada total.
Colegios y nidos	20 m2.	del área techada total
SERVICIOS DE ESPARCIMIENTO, CULTURALES, DEPORTIVOS Y RELIGIOSOS		
Cines, Teatros, Locales Culturales y de Espectáculos, Centro de Convenciones	4	butacas(*)
Clubes, Colegios Profesionales y similares	15 m2.	del área techada total, según actividad
Gimnasios	6 m2.	del área techada total.
Locales de Culto, Iglesias, Organizaciones Cívicas y Políticas	4	asientos(*)
Locales deportivos o coliseos	10	espectadores
Salas o Galerías de Exposición en general	30 m2.	del área techada total.
(*) Uso modificado por el Artículo 16 del Decreto de Alcaldía N° 017-2008-ALC-MSI, publicado el 10 mayo 2008, cuyo texto es el siguiente:		
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.
SERVICIOS DE HOTELERIA Y RESTAURANTES		
Apart Hotel	50%	del número de habitaciones
Hoteles de 5 estrellas con Casino y/o Sala de Juegos	30%	del número de habitaciones, más 1 estacionamiento por cada 5 m2. de área techada de los ambientes vinculados al Casino y/o Salas de Juegos.
Hoteles de 5 y 4 estrellas	30%	del número de habitaciones
Hoteles y Hostales de 3 estrellas	25%	del número de habitaciones
Restaurantes 5 tenedores con Casino y/o Sala de Juegos	10 m2.	del área techada total, más 1 estacionamiento por cada 5 m2. de área techada de los ambientes vinculados al Casino y/o Salas de Juegos.
Restaurantes, cafeterías y similares	15 m2.	del área techada total.
Salas de Baile y Discotecas	10 m2.	del área techada total.
SERVICIOS DE INTERMEDIACION FINANCIERA Y OTROS SERVICIOS FINANCIEROS		
Bancos, Financieras, Cajas Municipales, Cajas Rurales y demás del sistema financiero, de seguros y AFP	10 m2.	del área techada total.
SERVICIOS DE SALUD		
Centros Médicos, Laboratorios	10 m2.	del área techada total.
Clínicas, Policlínicos y similares	10 m2.	del área techada total.
Consultorios individuales	10 m2.	del área techada total. (*)

(*) Anexo modificado por el Artículo Segundo del Decreto de Alcaldía N° 016, publicado el 25 diciembre 2009, cuyo texto es el siguiente:

ANEXO N° 02

**"ÍNDICE DE ESTACIONAMIENTOS PARA
ACTIVIDADES COMERCIALES, ADMINISTRATIVAS**

Y DE SERVICIOS

USO	Un (1) ESTACIONAMIENTO CADA:	
OFICINAS COMERCIALES Y/O ADMINISTRATIVAS		
Oficinas en Comercio Metropolitano	35.00 m2.	del 80% del área útil más el 20% del número de estacionamientos resultantes, para visitantes
Oficinas en Comercio Zonal, Comercio Vecinal y Zonas Residenciales compatibles	35.00 m2.	del 70% del área útil más el 15% del número de estacionamientos resultantes, para visitantes

LOCALES COMERCIALES		
Locales Comerciales o Tienda	20.00 m2	del área total de venta, atención al público y exhibición.
Supermercados, Tiendas por Departamentos, Autoservicios y Grandes Almacenes	20.00 m2.	del área total de venta, atención al público y exhibición.
SERVICIOS DE EDUCACION		
Universidades	Alumno	Considerando el 30% del Alumnado en Atención simultanea y el 50% para establecimientos universitarios de postgrado ó de pregrado con postgrado + 1/50 m2 de área de administración y 1/ cada aula de profesores.
Institutos Superiores, Academias y/o similares	Alumno	Considerando el 15% del Alumnado en atención simultanea + 1/50 m2 de área de administración.
Colegios y Nidos	Aula	Adicionalmente: 1 estacionamiento cada 50 m2 del área administrativa.
SERVICIOS DE HOTELERÍA Y RESTAURANTES		
Apart Hotel	40%	del número de habitaciones
Hoteles y Hostales de 3 estrellas	25%	del número de habitaciones
Hoteles de 5 estrellas con	30%	del número de habitaciones más 1 estacionamiento por cada 5 m2. del área techada

Sistema Peruano de Información Jurídica

Casino y/o Sala de Juegos		de los ambientes vinculados al Casino y/o Sala de Juego
Hoteles de 5 y 4 estrellas	30%	del número de habitaciones
Restaurantes 5 tenedores con Casino y/o Salas de Juegos	10.00 m2.	del área de comedor y atención al público (barra) más 1 estacionamiento por cada 5 m2. del área techada
Restaurantes, Cafeterías y similares	15.00 m2.	de los ambientes vinculados al Casino y/o Sala de Juego del área de comedor y/o atención al público (barra)
SERVICIOS DE ESPARCIMIENTO, CULTURALES, DEPORTIVOS Y RELIGIOSOS		
Cines, teatros, locales culturales y de espectáculos, centros de convenciones y afines	10	Butacas
Discotecas, salas de baile, pubs y similares	10.00 m2.	del área útil y pista de baile
Club es sociales o departamentales, colegios profesionales y similares	15.00 m2.	del área útil, según actividad
Gimnasios, SPA	10.00 m2.	del área útil
Locales de culto (templos)	4	asientos
Locales deportivos, coliseos y similares	20	espectadores
Salas o Galerías de exposición en general	30.00 m2.	del área útil
SERVICIOS DE INTERMEDIACION FINANCIERA		
Bancos, Financieras, Cajas Municipales, Cajas Rurales y demás del Sistema Financiero, de Seguros y AFP's (no se refiere a Oficinas Administrativas)	15.00 m2.	del área de oficinas y área de atención al público
Banca de Desarrollo o de Segundo Piso, Organismos Financieros Multilaterales, Oficinas de Representación de Bancos o Entidades Financieras Extranjeras o Similares	30.00 m2.	del área útil
SERVICIOS DE SALUD		
Centros Médicos, Laboratorios	15.00 m2.	del área útil de consultorios o similares, salas de espera y tomas de muestras del área útil de consultorios o similares,
Clínicas, Policlínicos y similares	15.00 m2.	salas de espera y tomas de

		muestras (incluye áreas de quirófanos) más el 15% del número de estacionamientos resultantes para visitantes
Consultorios individuales	15.00 m2.	del área útil de consultorios o similares y salas de espera"

“El cálculo del 65% del área total señalado en el segundo párrafo del artículo 21, se hace extensivo a los distintos tipos de usos, en el presente Cuadro, cuyo ratio está referido a áreas.” **(1)(2)**

(1) Nota aclarativa incluida por el Artículo Tercero del Decreto de Alcaldía N° 019, publicado el 13 noviembre 2010.

(2) De conformidad con la Segunda Disposición Complementaria y Final del Decreto de Alcaldía N° 019, publicado el 13 noviembre 2010, de acuerdo a las facultades establecidas en la Disposición Final de la Ordenanza N° 1093-MML se establece que el Anexo N° 02 - Índice de Estacionamientos para Actividades Comerciales, Administrativas y de Servicios y la normatividad referida al requerimiento de estacionamientos aprobada mediante el presente Decreto de Alcaldía será de aplicación para la Zona de Reglamentación Especial Centro Comercial Camino Real.

CUADRO N° 01

**RESUMEN DE ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL
DISTRITO DE SAN ISIDRO
AREA DE TRATAMIENTO III**

ZONA	USOS	LOTE MINIMO NORMATIVO (m2.)	FRENTE MINIMO NORMATIVO (ml.)	ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA (1) (pisos)	AREA LIBRE MINIMA %	DENSIDAD hab./Ha.
Residencial de Densidad Baja RDB	Unifamiliar	200	10	3	40%	250
	Bifamiliar	300	10	03-Abr	40%	350
	Multifamiliar	300	10	03-Abr	40%	700
Residencial de Densidad Media RDM	Unifamiliar	300	10	3	40%	250
	Bifamiliar	300	10	4	40%	350
	Multifamiliar	350	10	5	40%	800
		350	12	6	40%	850
		350	15	7	40%	1000
	Conjunto Residencial	2500	50	7	50%	1100
Residencial de Densidad Alta RDA	Unifamiliar	350	10	3	40%	250
	Bifamiliar	350	10	4	40%	350
	Multifamiliar	450	15	8	40%	1100
	Multifamiliar	600	20	10	40%	1250
	Multifamiliar	600	25	12	40%	1500
	Conjunto Residencial	2500	50	12	50%	1750
Residencial de	Unifamiliar	350	10	3	40%	250

Sistema Peruano de Información Jurídica

<i>Densidad Muy Alta RDMA</i>	<i>Bifamiliar</i>	350	10	4	40%	350
	<i>Multifamiliar</i>	800	18	12	40%	1500
		1000	20	15	40%	2500
	<i>Conjunto Residencial</i>	2500	50	15	60%	2500(*)

(*) Cuadro precisado y rectificado por el Artículo 17 del Decreto de Alcaldía N° 017-2008-ALC-MSI, publicado el 10 mayo 2008, cuyo texto es el siguiente:

"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%	250
Residencial de Densidad Media RDM	Bifamiliar	300	10	3 - 4	40%	350
	Multifamiliar	300	10	3 - 4	40%	700
		350	10	5	40%	800
		300	10	3	40%	250
		300	10	4	40%	350
		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
		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	2500	50	Según plano de	60%	2500

	Residencial			alturas		
--	-------------	--	--	---------	--	--

* 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 Nº 02

**RESUMEN DE ZONIFICACIÓN COMERCIAL
DISTRITO DE SAN ISIDRO
AREA DE TRATAMIENTO III**

ZONA	ALTURA DE EDIFICACION MÁXIMA (pisos)	LOTE MINIMO NORMATIVO (m2.)	FRENTE MINIMO NORMATIVO (m)	NIVEL DE SERVICIO (habitantes)
Comercio Vecinal CV	4	Existente	Existente	De 2,500 a 10,000
Comercio Zonal CZ	5 a 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(*)

(*) Cuadro precisado y rectificado por el Artículo 17 del Decreto de Alcaldía N° 017-2008-ALC-MSI, publicado el 10 mayo 2008, cuyo texto es el siguiente:

"CUADRO Nº 02

RESUMEN DE ZONIFICACIÓN COMERCIAL

DISTRITO DE SAN ISIDRO

ÁREA DE TRATAMIENTO III

ZONA	ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA (pisos)	USO RESIDENCIAL COMPATIBLE	LOTE MÍNIMO NORMATIVO (m2.)	FRENTE MÍNIMO NORMATIVO (m)	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"

“La columna de USO RESIDENCIAL COMPATIBLE, solo es aplicable para edificaciones nuevas, permitiéndose las ampliaciones y remodelaciones, de las viviendas existentes en zonificación comercial.” (*)

(*) Nota aclarativa incluida por el Artículo Tercero del Decreto de Alcaldía N° 019, publicado el 13 noviembre 2010.

Notas finales

1 (Ventana-emergente - Popup)

FE DE ERRATAS

Fecha de publicación: 25-11-2010.

DICE:

Artículo Segundo

(...)

Artículo 4.- Aplicación del Plano de Zonificación

(...)

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 sólo con respecto a la densidad neta (...)

DEBE DECIR:

Artículo Segundo

(...)

Artículo 4.- Aplicación del Plano de Zonificación

(...)

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 sólo con respecto a la densidad neta. Esta norma no es de aplicación para los lotes ubicados en esquina (...).