

**MUNICIPALIDAD DE  
SAN ISIDRO**

**Modifican el D.A. N° 018-2007-ALC/  
MSI**

**DECRETO DE ALCALDIA  
N° 019**

San Isidro, 2 de noviembre de 2010

EL ALCALDE DE SAN ISIDRO:

Visto el Memorandum N° 658-2010-12.0.0.-GACU/MSI de la Gerencia de Autorizaciones y Control Urbano de fecha 06 de setiembre de 2010 y el Informe N° 103-2010-13.0.0.-GDU/MSI de la Gerencia de Desarrollo Urbano de fecha 24 de setiembre de 2010, los cuales proponen modificar y precisar algunos aspectos en los parámetros urbanísticos y edificatorios señalados en el Decreto de Alcaldía N° 018-2007-ALC/MSI y sus modificatorias.

**CONSIDERANDO:**

Que, según lo señalado por el artículo 194° de la Constitución Política, en concordancia con el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia.

Que, en aplicación del artículo 79° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, las municipalidades son competentes en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, comprendiendo, entre otras, la facultad de normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, realizar la fiscalización de habilitaciones urbanas, construcción, remodelación o demolición de inmuebles y declaratorias de fábrica, así como apertura de establecimientos comerciales, industriales y de actividades profesionales, de acuerdo con la zonificación.

Que, con Ordenanza N° 950-MML se aprueba el Reajuste Integral de la zonificación de los usos del suelo del distrito de San Isidro y un sector del distrito de Magdalena Del Mar, que son parte del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana, señalando en su Artículo 6° que las Municipalidades Distritales de San Isidro y Magdalena del Mar, en estricta sujeción a las normas aprobadas, formulen y aprueben por Decreto de Alcaldía, los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios Complementarios, de Estacionamientos, Retiros, Tamaños Mínimos de Departamentos, Densidades Netas de ser necesario y otros, para su aplicación en su jurisdicción.

Que, es así que se aprobó el Decreto de Alcaldía N° 018-2007-ALC/MSI del 30 de setiembre de 2007 y posteriormente sus modificatorias, que buscaron mejorar la calidad de la edificación en el distrito de San Isidro, sin desconocer el eminente carácter residencial del Distrito, sin embargo, se hace necesario realizar algunas precisiones y modificaciones para su mejor aplicación, buscando en algunos casos, concordar en algunos aspectos con las normas del gobierno central.

Estando a lo opinado por la Gerencia de Asesoría Jurídica mediante Informe N° 1046-2010-0400-GAJ/MSI y, en uso de de las facultades conferidas por el Artículo 20°, numeral 6) de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972.

**DECRETA:**

**Artículo Primero.-** Modifíquese los Artículos 5°, -11° y 20°, así como el Cuadro N° 01 - Resumen de Zonificación Residencial - Distrito de San Isidro - Área de Tratamiento III del Decreto de Alcaldía N° 018-2007-ALC/MSI y sus modificatorias, quedando redactados de la siguiente forma:

**\*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).

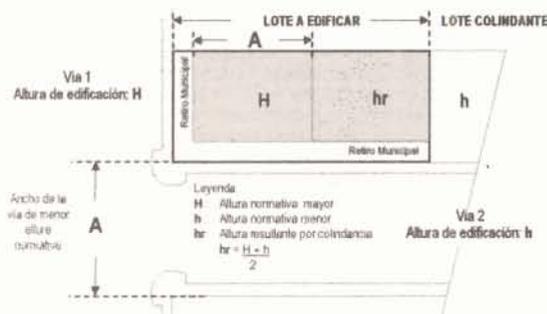


Gráfico 1

## 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)

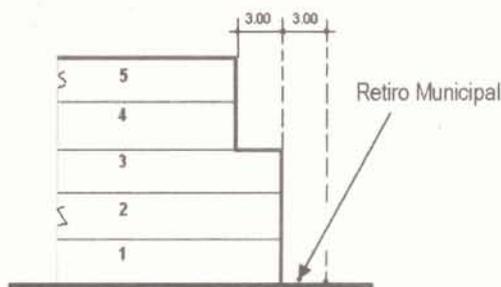


Gráfico 2

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.

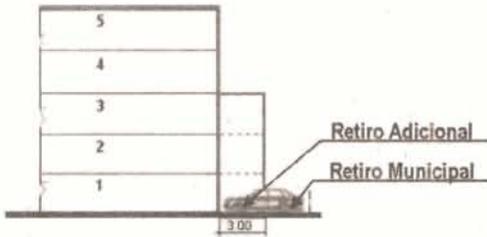
Si el retranque existiera solamente en uno de los lotes colindantes, cualquiera sea su altura, la nueva edificación deberá considerar el retranque únicamente hacia ese lado, con una longitud mínima correspondiente a la tercera parte de su frente.

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).



**Gráfico 3**

**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 normativa, 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.



D = 3 ml. En Zonas RDB, RDM y CV  
6 ml. En Zonas RDA y CZ,  
1/3 de Altura (A) En Zonas RDMA y CM

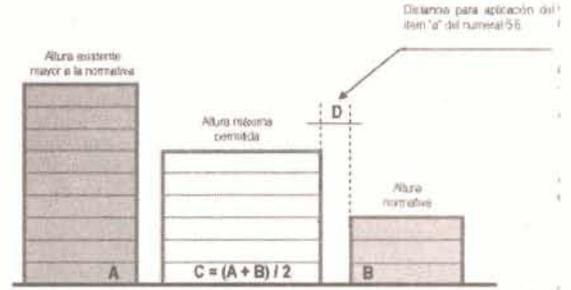
**Gráfico 4**

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, entendiéndose como tal, la línea a partir de la cual se ha edificado.

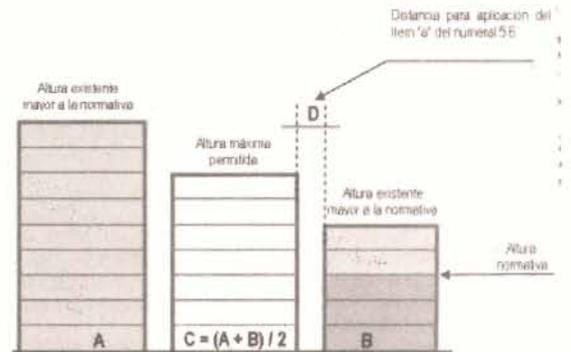
d. En caso de aplicar el concepto de colindancia con una edificación cuya línea de fachada no se encuentra en la línea de fachada normativa, será aplicable la colindancia respetando los retiros municipales reglamentarios vigentes.

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).



**Gráfico 5**

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).



**Gráfico 6**

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 construidos 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 último 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 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 considerarse 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 m<sup>2</sup>.

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)



**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 RDMA | 3                        | Unifamiliar   | 35% (*)             | 250               | 350                         | 10                  |
|                                       | 4                        | Bifamiliar    | 35%                 | 350               | 350                         | 10                  |
|                                       | 12                       | Multifamiliar | 40%                 | 1500              | 800                         | 18                  |
|                                       | 15                       |               | 40%                 | 2500              | 1000                        | 25                  |
| 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 Segundo.-** Modifíquese el Tercer Párrafo del Artículo 4°, el Tercer Párrafo del Artículo 6°, el literal b) e incluir el literal c) del Artículo 9°, el penúltimo párrafo del Artículo 13°, el literal b.1 y incluir el último párrafo del Artículo 16°, y el párrafo de "Estacionamientos en Retiros" del Artículo 21° del Decreto de Alcaldía N° 018-2007-ALC/MSI y sus modificaciones, quedando redactado de la siguiente forma:

**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 (...)

**Artículo 6°.- COMPATIBILIDADES DE USO (...)**

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. (...)

**Artículo 9°.- AREA MINIMA DE LOTE Y ACUMULACION DE LOTES (...)**

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 sublotes 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.

**Artículo 13°.- INDICE DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO (...)**

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 si se permitirá estacionamientos vehiculares sin techar sobre huellas en área verde (...)

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

"b.1

(...)

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.

(...)

Para el uso comercial del retiro municipal, se aplicarán las normas específicas del distrito.

#### **Artículo 21°.- INDICE DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO EN ZONIFICACIÓN COMERCIAL**

(...)

##### **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.

(...)

##### **Artículo Tercero.- Incluir la Nota aclarativa de:**

El Anexo N° 02 - "Índice de Estacionamientos para Actividades Comerciales, Administrativas y de Servicios"

del Decreto de Alcaldía N° 018-2007-ALC/MSI y sus modificaciones, de la siguiente manera:

"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."

El Cuadro N° 2: "Resumen de Zonificación Comercial"

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

#### **DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS Y FINALES**

**Primera.-** El presente Decreto de Alcaldía entrará en vigencia al día siguiente de su publicación. Los administrados que cuenten con trámites bajo los alcances del Decreto de Alcaldía N° 018-2007-ALC/MSI y sus modificatorias y que no hayan concluido, podrán acogerse a lo establecido en el presente mediante solicitud escrita.

**Segunda.-** 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 Decreto de Alcaldía N° 018-2007-ALC/MSI y sus modificatorias será de aplicación para la Zona de Reglamentación Especial Centro Comercial Camino Real.

**Tercera.-** Déjese sin efecto todo lo que se oponga a la presente norma

Regístrese, comuníquese y cúmplase.

ANTONIO MEIER CRESCI  
 Alcalde

565818-1