



MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
ALCALDIA

ORDENANZA N° 1067

EL ALCALDE METROPOLITANO DE LIMA;
POR CUANTO
EL CONCEJO METROPOLITANO DE LIMA;

Visto en Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 13 de setiembre de 2007 el Dictamen N° 152-2007-MML-CMDUVN de la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura;

Aprobó la siguiente:

ORDENANZA

QUE APRUEBA EL ÍNDICE DE USOS PARA LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES URBANAS DEL DISTRITO DE SAN ISIDRO

Artículo 1°.- Aprobación

Aprobar el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas del Distrito de San Isidro, elaborado por la Municipalidad Distrital, el mismo que forma parte de la presente Ordenanza como Anexo N° 01.

Artículo 2°.- Aplicación por Sectores y Ejes Urbanos

Establecer que el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas del distrito de San Isidro, está estructurado en Sectores de Planeamiento y Ejes Urbanos para su aplicación. Estos sectores han sido delimitados en función de sus características físicas y funcionales diferenciadas y están graficados en el Plano de Sectores que forma parte de la presente Ordenanza como Anexo N° 02. Este plano de zonificación será publicado en la página web de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

Artículo 3°.- Actividades comerciales, administrativas y/o de servicios existentes en zonificación residencial calificadas con uso no conforme.

Establecer que la Municipalidad Distrital de San Isidro regulará, de conformidad a las normas legales vigentes, la caducidad o vigencia de las Licencias Municipales de Funcionamiento en locales que se encuentran en zonificación residencial.

Artículo 4°.- De las Compatibilidades de Usos

Para el Distrito de San Isidro, no es de aplicación el ítem C del Anexo N° 04 de la Ordenanza N° 950-MML.

Para los predios ubicados en los sectores y ejes urbanos que se señalan a continuación, tomando en consideración las características urbanas de los sectores de planeamiento del Distrito de San Isidro, se establecen las siguientes compatibilidades de uso:

- **Av. Dos de Mayo**, entre la Av. Arenales y Av. Guillermo Prescott, las viviendas unifamiliares existentes, serán compatibles con oficinas administrativas o uso de Comercio Vecinal (CV), ocupando para ello la totalidad de la edificación existente.
En las edificaciones multifamiliares existentes, sólo el primer piso será compatible con oficinas administrativas o uso de Comercio Vecinal (CV) siempre y cuando tenga ingreso directo de la vía pública.
En las nuevas edificaciones se permitirá hasta un máximo de 2 pisos de uso exclusivo de Comercio Vecinal (CV), deberán contar con ingresos diferenciados según el uso y no se otorgará Licencia Municipal de Funcionamiento de uso comercial en la parte residencial del mismo.
- **Av. Gral. Felipe S. Salaverry**, entre la Av. Faustino Sánchez Carrión y la Av. Gral. Canevaro y la calle Guillermo Marconi, cuadra 04 y calificada con zonificación Residencial de Densidad Media (RDM), las edificaciones existentes o por construirse serán compatibles con oficinas administrativas.
- Las compatibilidades de uso en las siguientes vías serán:
 - **Av. Javier Prado Oeste**, entre la Av. Arenales y la calle Los Castaños, calificada con zonificación Residencial de Densidad Muy Alta (RDMA), las viviendas unifamiliares existentes serán compatibles con oficinas administrativas o corporativas.
 - **Calle Los Castaños**, entre la Av. Dos de Mayo y la Av. Javier Prado Oeste, calificada con zonificación Residencial de Densidad Media (RDM), las viviendas unifamiliares existentes serán compatibles con oficinas administrativas corporativas.





MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
ALCALDIA

- Av. Arequipa, entre las avenidas Javier Prado y Santa Cruz hacia el lado Este, calificada con zonificación Residencial de Densidad Alta (RDA), las viviendas unifamiliares existentes serán compatibles con oficinas administrativas.
- En la Av. Guardia Civil, entre la Av. Javier Prado y la Av. Del Parque Norte y en la Av. José Gálvez Barrenechea, entre la Av. Javier Prado y el Ovalo Quiñones, en la zona residencial RDM, se permitirá solamente en las viviendas existentes, el funcionamiento de oficinas administrativas sin atención al público, sin publicidad exterior y sin almacén, debiendo resolver el estacionamiento al interior del lote.

En todos los casos indicados, las actividades permitidas estarán detalladas en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas del Distrito de San Isidro, estando las mismas sujetas al cumplimiento de normas de estacionamiento, niveles operacionales y estándares de calidad. Asimismo, no se permitirán actividades educativas, de capacitación, almacenes o depósitos de mercaderías de ningún tipo.

Los predios calificados con zonificación de Equipamiento Urbano Otros Usos (OU), Educación (E1, E2, E3 o E4) o de Salud (H1, H2 o H3), al concluir las actividades que se desarrollan en él, deberán acogerse a la zonificación de los predios colindantes.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- Modificación del Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.

La Municipalidad de San Isidro podrá proponer modificaciones o precisiones al Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas que se aprueba por la presente Ordenanza, a los 180 días calendario de su publicación, los cuales serán aprobados por la Municipalidad Metropolitana de Lima mediante Ordenanza.

Segunda.- Plano de Alturas de Edificación en Ejes Viales de Nivel Metropolitano

Mantener las alturas establecidas en el Plano de Alturas de Edificación (Plano N° 02) aprobado por la Ordenanza N° 950-MML, en lo que corresponde a los ejes viales de nivel metropolitano del distrito de San Isidro a excepción de los siguientes ejes viales:

- Av. Arequipa:
Lado Oeste: 7 pisos.
Lado Este: 8 pisos a línea de fachada y hasta 10 pisos con un retranque de 3.00 m.
- Av. Santa Cruz: 5 pisos
- Av. Angamos:
Tramo entre la Av. Francisco Tudela y Varela y Ca. Mcal. Blas Cerdeña: 06 pisos
Tramo entre Ca. Mcal. Blas Cerdeña y Ca. Parque Contralmirante Mora: 07 pisos
- Av. Javier Prado Este, tramo Av. Paseo Parodi - Av. Paseo de la República: 1.5 (a+r)
- Av. Paseo de la República: 1.5 (a+r)
- Av. República de Panamá: 1.5 (a+r)

Ratificar lo concordado en el sentido que las alturas máximas de edificación en el eje local de la Av. Jorge Basadre, correspondiente a los predios ubicados en las cuadras 12, 13, 14 y 15, calificados con Zonificación Residencial de Alta Densidad (RDA); tendrán una altura máxima de 10 pisos. Los predios ubicados en las cuadras 12 y 14 sobre la acera Norte de la Av. Basadre, podrán alcanzar una altura máxima de 12 pisos, 10 pisos a plomo de fachada y 2 pisos con retrancamiento de 3 metros lineales desde la fachada. En la acera opuesta regirá el principio de colindancia de alturas señalado en el Artículo 4° de la Ordenanza N° 950 MML.

El plano de Alturas de Edificación de los ejes viales de nivel metropolitano que incorpora las modificaciones señaladas como Anexo N° 03, será publicado en la página web de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

Tercera.- Planos de Alturas de Edificación en Ejes Viales y Sectores Urbanos de Nivel Local

Disponer que el Plano de Alturas de Edificación correspondiente a los predios con frente a ejes viales y sectores urbanos de nivel local del distrito de San Isidro, se aprueben por Ordenanza Distrital, la cual será remitida a la Municipalidad Metropolitana de Lima para su conocimiento y registro.

Cuarta.- Correcciones gráficas

Aprobar las correcciones gráficas del Plano de Zonificación de San Isidro (Plano N° 01), aprobado mediante la Ordenanza N° 950-MML, tal como se indica a continuación:





1067

**MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
ALCALDIA**

- a) Los predios con frente a la Av. Felipe Pardo y Aliaga, en el tramo comprendido entre las calles Libertadores y Almirante Lord Cochrane hasta la Av. Los Conquistadores, calificados actualmente como Residencial Densidad Alta (RDA) tendrán la zonificación de Comercio Zonal (CZ).
- b) Los predios con frente a la calle Guillermo Marconi, calificados actualmente como Comercio Vecinal (CV), tendrán la zonificación de Residencial Densidad Media (RDM).
- c) Los predios con frente a la Av. Alvarez Calderón, en el tramo comprendido entre la Av. Gral. Jacinto Lara hasta la Av. Gral. Juan A. Pezet, calificados actualmente como Residencial Densidad Baja (RDB), tendrán la zonificación de Residencial Densidad Media (RDM).
- d) Teniendo en cuenta el grado de consolidación alcanzado por las siguientes instituciones:
 - Universidad San Ignacio de Loyola S.A., ubicada en la Av. Salaverry cuadra 26, tendrá la zonificación de Equipamiento Educativo – Escuelas de Post- Grado (E4).
 - Universidad San Martín de Porres, ubicada en la Av. Javier Prado Oeste cuadra 5, tendrá la zonificación de Equipamiento Educativo – Universidades (E3).
 - Universidad Inca Garcilaso de la Vega, ubicada en la Av. Arequipa cuadra 36, tendrá la zonificación de Equipamiento Educativo – Universidades (E3).
 - Empresas de Radio y Televisión, ubicadas en la Av. Arequipa cuadra 35, tendrán la zonificación de Otros Usos (OU).
- e) Al haberse demolido la edificación y en consecuencia haber cesado las actividades diplomáticas en el predio ubicado en la esquina de las calles Tomás Edison y Barcelona, calificado actualmente como Otros Usos (OU) tendrá la zonificación de Residencial Densidad Baja (RDB) correspondiente a su entorno inmediato.

El Plano de Zonificación que incorpora las correcciones gráficas señaladas como Anexo N° 04, será publicado en la página web de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

Quinta.- Area Libre Mínima y Área Utilizable en Azotea

Precisese que el Area Libre Mínima que figura en el Cuadro N° 01 – Resumen de Zonificación Residencial que constituye el Anexo N° 02 y el porcentaje edificable del área utilizable en azotea establecido en el ítem B.10 del Anexo N° 04 aprobados en la Ordenanza N° 950-MML, constituyen los rangos mínimo y máximo respectivamente, dentro de los cuales la Municipalidad de San Isidro establecerá los porcentajes específicos aplicables en cada sector del Distrito.

Sexta.- Incremento de Altura en zonificación comercial por edificación de uso exclusivo residencial.

En el Distrito de San Isidro no será aplicable el incremento de altura de edificación, si la nueva construcción se destina exclusivamente a Uso Residencial, según se dispone en el ítem B.13 del Anexo N° 04 de la Ordenanza N° 950-MML.

Septima.- Aplicación de Normas de Zonificación en el Área Ilímitrofe entre San Isidro y Magdalena del Mar

En el área delimitada por las Avs. Salaverry, Sánchez Camón, Juan de Aliaga, Ca. Godofredo García y Malecón Bernales, continúan vigentes la Zonificación y las Alturas de Edificación aprobadas por Ordenanza N° 950-MML; el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas de esta área será concordado entre las Municipalidades de San Isidro y Magdalena del Mar, por tanto, en la misma, no será de aplicación el Índice que se aprueba mediante la presente Ordenanza.

POR TANTO

MANDO SE REGISTRE, PUBLIQUE Y CUMPLA,

En Lima, **14 SEP 2007**



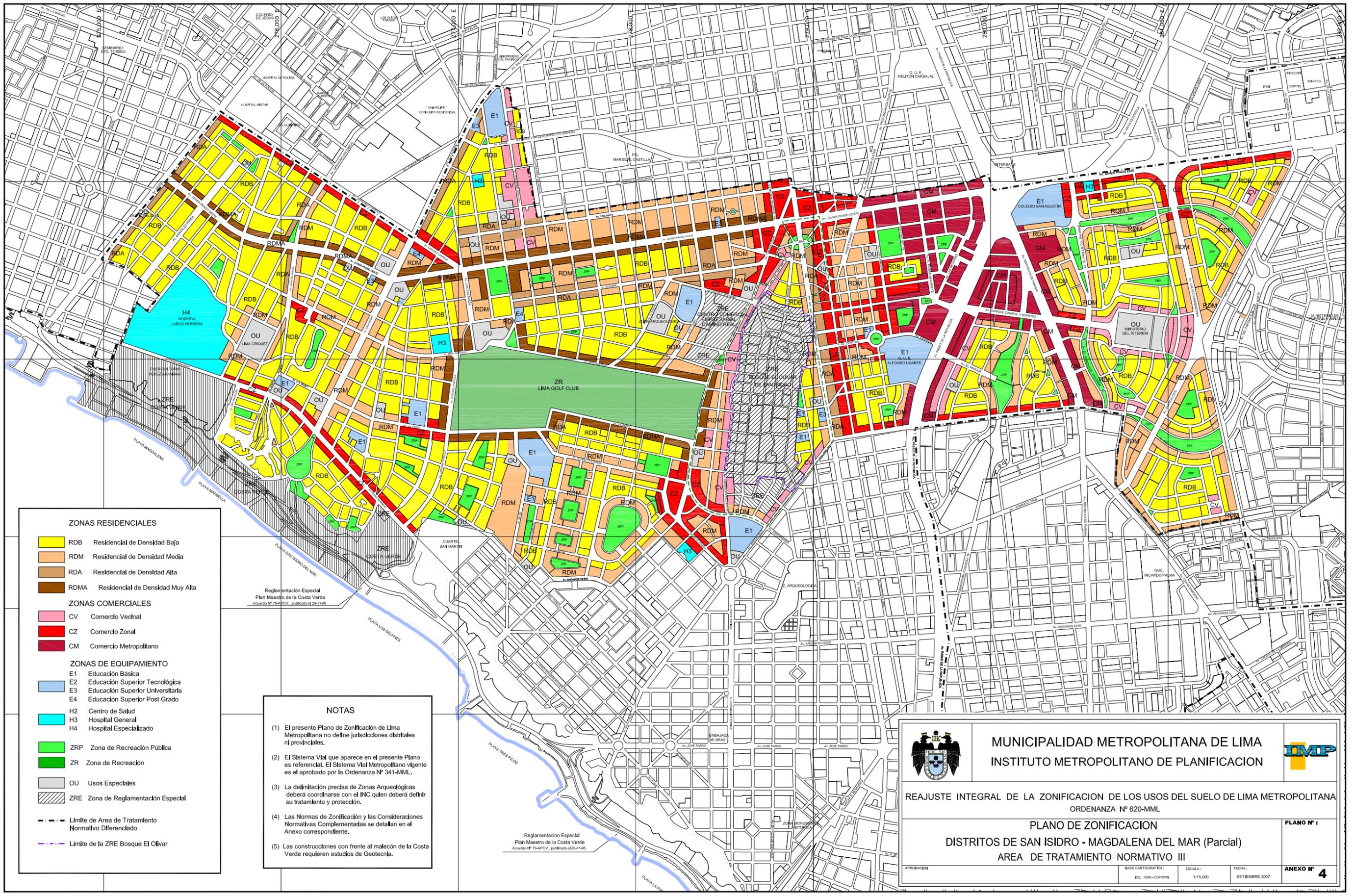
CARMEN PATRICIA JUÁREZ GALLEGOS
Secretaría General del Concejo (e)



LUIS CASTAÑEDA LOSSIO
ALCALDE DE LIMA

8°664,000 N
8°663,000 N
8°662,000 N
8°661,000 N
8°660,000 N
8°659,000 N

8°664,000 N
8°663,000 N
8°662,000 N
8°661,000 N
8°660,000 N
8°659,000 N



ZONAS RESIDENCIALES

- RDB Residencial de Densidad Baja
- RDM Residencial de Densidad Media
- RDA Residencial de Densidad Alta
- RDMA Residencial de Densidad Muy Alta

ZONAS COMERCIALES

- CV Comercio Vecinal
- CZ Comercio Zonal
- CM Comercio Metropolitano

ZONAS DE EQUIPAMIENTO

- E1 Educación Básica
- E2 Educación Superior Tecnológica
- E3 Educación Superior Universtarla
- E4 Educación Superior Post Grado
- H2 Centro de Salud
- H3 Hospital General
- H4 Hospital Especializado
- ZRP Zona de Recreación Pública
- ZR Zona de Recreación
- OU Usos Especiales
- ZRE Zona de Reglamentación Especial

--- Límite de Area de Tratamiento Normativo Diferenciado
- - - Límite de la ZRE Bosque El Olivar

NOTAS

- (1) El presente Plano de Zonificación de Lima Metropolitana no define jurisdicciones distritales ni provinciales.
- (2) El Sistema Vial que aparece en el presente Plano es referencial. El Sistema Vial Metropolitano vigente es el aprobado por la Ordenanza N° 341-MML.
- (3) La delimitación precisa de Zonas Arqueológicas deberá coordinarse con el INC quien deberá definir su tratamiento y protección.
- (4) Las Normas de Zonificación y las Consideraciones Normativas Complementarias se detallan en el Anexo correspondiente.
- (5) Las construcciones con frente al malecón de la Costa Verde requieren estudios de Geotecnia.

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
INSTITUTO METROPOLITANO DE PLANIFICACION

REAJUSTE INTEGRAL DE LA ZONIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO DE LIMA METROPOLITANA
ORDENANZA N° 620-MML

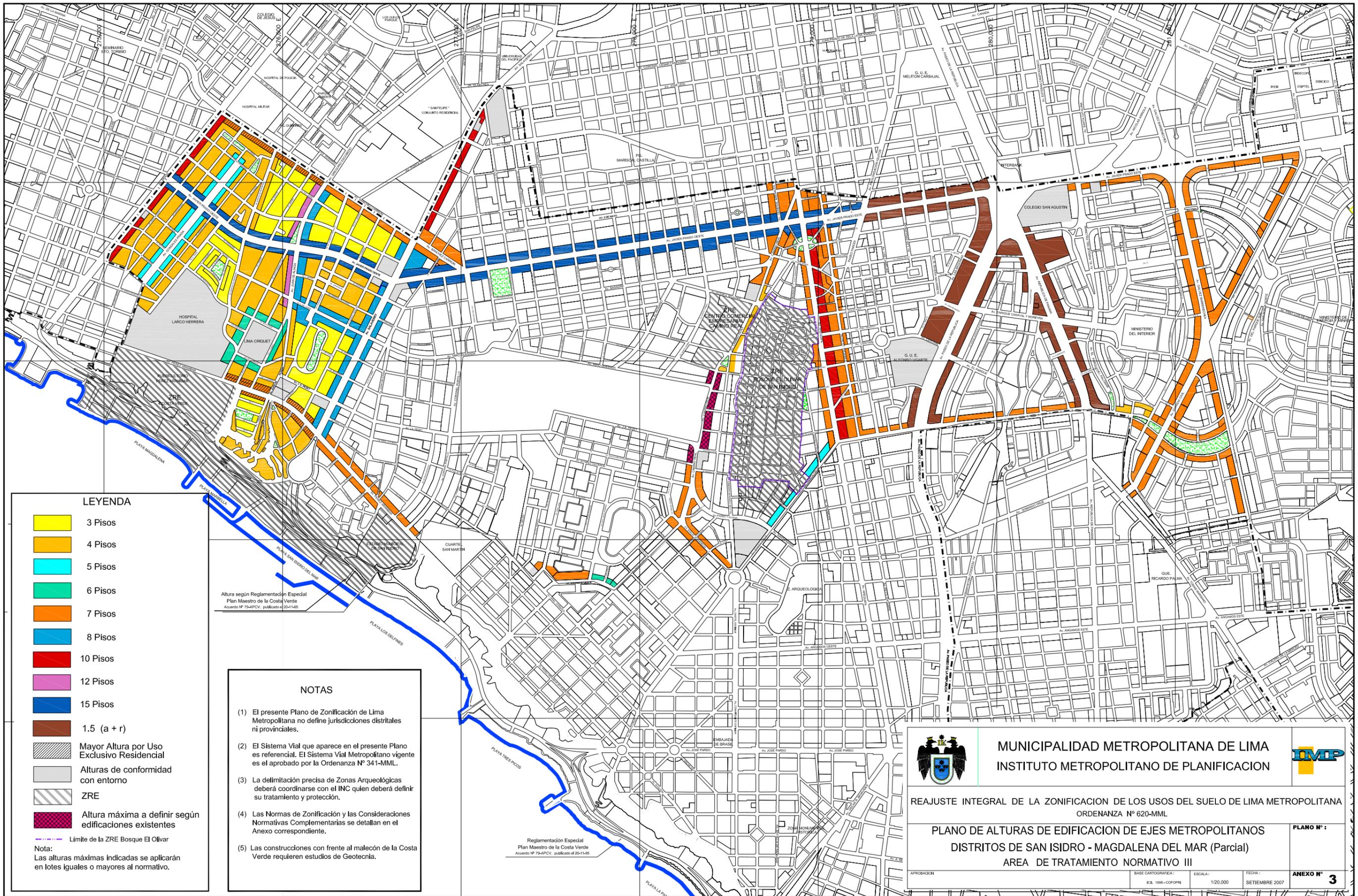
PLANO DE ZONIFICACION
DISTRITOS DE SAN ISIDRO - MAGDALENA DEL MAR (Parcial)
AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO III

PLANO N°:
ANEXO N° **4**

APROBACION: BASE CARTOGRAFICA: ESCALA: 1:115,000 FECHA: SETIEMBRE 2007

8°664,000 N
8°663,000 N
8°662,000 N
8°661,000 N
8°660,000 N
8°659,000 N

8°664,000 N
8°663,000 N
8°662,000 N
8°661,000 N
8°660,000 N
8°659,000 N



LEYENDA

- 3 Pisos
- 4 Pisos
- 5 Pisos
- 6 Pisos
- 7 Pisos
- 8 Pisos
- 10 Pisos
- 12 Pisos
- 15 Pisos
- 1.5 (a + r)
- Mayor Altura por Uso Exclusivo Residencial
- Alturas de conformidad con entorno
- ZRE
- Altura máxima a definir según edificaciones existentes

--- Límite de la ZRE Bosque El Olivar

Nota:
Las alturas máximas indicadas se aplicarán en lotes iguales o mayores al normativo.

NOTAS

- El presente Plano de Zonificación de Lima Metropolitana no define jurisdicciones distritales ni provinciales.
- El Sistema Vial que aparece en el presente Plano es referencial. El Sistema Vial Metropolitano vigente es el aprobado por la Ordenanza N° 341-MML.
- La delimitación precisa de Zonas Arqueológicas deberá coordinarse con el INC quien deberá definir su tratamiento y protección.
- Las Normas de Zonificación y las Consideraciones Normativas Complementarias se detallan en el Anexo correspondiente.
- Las construcciones con frente al malecón de la Costa Verde requieren estudios de Geotecnia.

 **MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA**
INSTITUTO METROPOLITANO DE PLANIFICACION

REAJUSTE INTEGRAL DE LA ZONIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO DE LIMA METROPOLITANA
ORDENANZA N° 620-MML

PLANO DE ALTURAS DE EDIFICACION DE EJES METROPOLITANOS
DISTRITOS DE SAN ISIDRO - MAGDALENA DEL MAR (Parcial)
AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO III

APROBACION: ICI, 1996 - COFOPE | ESCALA: 1/20,000 | FECHA: SETIEMBRE 2007 | **ANEXO N° 3**



LA VICTORIA

JESUS MARIA

LINCE

MAGDALENA

SECTOR 01

SECTOR 04

SECTOR 05

SAN BORJA

SECTOR 03

SECTOR 02

SURQUILLO

OCEANO PACIFICO

MIRAFLORES

ESCALA GRAFICA



DISTRITO DE SAN ISIDRO

SECTORES DE PLANEAMIENTO

ANEXO N° 02