

ANEXO N° 03

ACTUALIZACIÓN DEL REGLAMENTO DE CONSERVACIÓN, REVALORIZACIÓN, ZONIFICACIÓN Y EDIFICACIÓN PARA LA ZONA MONUMENTAL DEL BOSQUE DE OLIVOS DEL DISTRITO DE SAN ISIDRO

REGLAMENTO DE ACTUALIZACIÓN

CAPÍTULO I - GENERALIDADES

Artículo 1°.- Finalidad

La presente norma tiene por finalidad actualizar e introducir reformas complementarias al Reglamento de Conservación, Revalorización, Zonificación y Edificación para la Zona Monumental del Bosque de Olivos del distrito de San Isidro, vigente y aprobado mediante Resolución Directoral Nacional N° 410-INC, de conformidad con lo establecido en el Numeral 4.3.0 Actualización del Reglamento, del Capítulo IV – Normas Complementarias.

Artículo 2°.- Objetivos

- 2.1 Enmarcarse en los objetivos generales y específicos que forman parte de la exposición de motivos del Reglamento de Conservación, Revalorización, Zonificación y Edificación para la Zona Monumental del Bosque de Olivos del distrito de San Isidro vigente y del Plan Urbano Ambiental del distrito de San Isidro para el período 2000-2010.
- 2.2 Adecuar el Reglamento de Conservación, Revalorización, Zonificación y Edificación para la Zona Monumental del Bosque de Olivos del distrito de San Isidro vigente, a los lineamientos establecidos en la Ordenanza N° 620-MML y de conformidad con lo establecido en el Artículo 7° de la Ordenanza N° 950-MML.

Artículo 3°.- Base Legal

La presente reglamentación se basa en las siguientes normas:

- Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.
- Ley N° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación y su Reglamento aprobado por D.S. N° 011-2006-ED.
- Ley N° 27580, Ley que dispone medidas de protección que debe aplicar el Instituto Nacional de Cultura para la ejecución de obras en bienes culturales inmuebles.
- Resolución Suprema N° 577-ED-59, que declara Monumento Nacional al Olivar de San Isidro.
- Resolución Directoral Nacional N° 410/INC, que Declara como Zona Monumental del Olivar los sectores S-1 a S-12 y que aprueba el Reglamento de Conservación, Revalorización, Zonificación y Edificación para la Zona Monumental del Bosque de Los Olivos de San Isidro.
- Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento Nacional de Edificaciones.
- Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, que aprueba el T.U.O. del Reglamento de la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento de Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común.

- Ordenanza N° 620-MML, Ordenanza 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.
- Ordenanza N° 950-MML, que aprueba el Reajuste Integral de 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. Artículo 7°.- Zona de Reglamentación Especial (ZRE) del Bosque de los Olivos. En este artículo, se establece el procedimiento para la actualización del Reglamento de Conservación, Revalorización, Zonificación y Edificación para la Zona Monumental del Bosque de los Olivos del distrito de San Isidro.
- Resolución Directoral Nacional N° 404-INC, que aprueba la Actualización del Reglamento de la Zona Monumental Olivar de San Isidro.

CAPÍTULO II - NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS

Artículo 4°.- Documentos integrantes de la presente norma

Adicionalmente a la actualización e incorporación de reformas complementarias al Reglamento de Conservación, Revalorización, Zonificación y Edificación para la Zona Monumental del Bosque de Olivos del distrito de San Isidro, forman parte integrante de ésta, los siguientes documentos:

- Plano de Zonificación de los Usos del Suelo – Plano N° 01 (Anexo N° 01).
- Plano de Alturas de Edificación – Plano N° 02 (Anexo N° 02)
- Plano de alturas y retranques – Plano N° 03 (Anexo N° 02)
- Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas (Anexo N° 04)

Artículo 5°.- Normas Generales de Zonificación de los Usos del Suelo

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.

Cuadro N° 01 - Resumen de Zonificación Residencial

Zona	Usos	Densidad Neta	Lote Normativo	Frente mínimo	Altura de Edificación (*)	Área Libre
Monumental (M)	Unifamiliar Bifamiliar	250 hab/Ha	Existente	Existente	2 pisos	50%
Residencial de Densidad Baja (RDB)	Unifamiliar Bifamiliar	350 hab/Ha	200 m ²	10 m	3 pisos	40%
	Multifamiliar	600 hab/Ha	200 m ²	10 m	4 pisos	35%
	Multifamiliar	700 hab/Ha	300 m ²	12 m	5 pisos	35%

Cuadro N° 02 - Resumen de Zonificación Comercial

Zona	Nivel de Servicio	Altura de Edificación(*)	Lote Mínimo	Uso Residencial Compatible	Área Libre
Comercio Vecinal (CV)	De 2,500 a 10,000 personas	4 pisos	Existente	Sin compatibilidad con uso residencial	No exigible para uso comercial, salvo los retiros municipales.

(*) La altura máxima queda definida en el Plano de Alturas de Edificación (Plano N° 02)

Artículo 6°.- Normas Específicas

- 6.1 En zonas Residencial de Densidad Baja (RDB), se permitirá edificaciones multifamiliares de hasta 4 pisos de altura (máximo 12.00 ml. medidos desde el nivel de piso acabado del primer piso) debiendo ser los primeros 3 pisos a nivel del alineamiento de fachada y el 4° piso con un retiro de 3.00 ml. desde el alineamiento de la fachada del 3° piso. Ver Plano N°03.
- 6.2 La altura máxima de piso a piso, de los departamentos en edificios multifamiliares y edificaciones de uso comercial, será de 3.00 ml. conforme a lo descrito en el acápite B.7 del Anexo N° 04 de la Ordenanza N° 950-MML. Se admitirán ambientes de doble altura siempre que no superen la altura máxima normativa establecida para la zona.
- 6.3 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).
- 6.4 Dentro del perímetro del Bosque (todo el Sector S-1; manzanas 0435, 0436, 0437, 0438, 0439, 0440 del Sector S-2; y manzanas 0462, 0463, 0464, 0465 del Sector S-4) del Reglamento vigente, solo se permitirán obras de remodelación, ampliación y refacción de las edificaciones existentes. No se permitirá la demolición y construcción de obra nueva, en aquellos inmuebles que posean la condición de Monumento y/o los que se encuentren en presunción de serlos. La determinación de la condición patrimonial de los inmuebles es competencia del Instituto Nacional de Cultura como ente rector. Dentro de este perímetro del Bosque, la altura máxima será de 2 pisos (máximo 6.00 ml. medidos desde el nivel de terreno) con uso unifamiliar y/o bifamiliar como máximo. Dentro de este perímetro, no se permitirá la subdivisión de lotes.
- 6.5 En los lotes con zonificación Residencial de Densidad Baja (RDB), que dan frente al Bosque El Olivar (Calles La República, Ántero Aspíllaga y Luis Benjamín Cisneros que se grafican en el Plano de Alturas de Edificación N° 02), se permitirá edificaciones multifamiliares de hasta 5 pisos de altura (máximo 15.00 ml. medidos desde el nivel de piso acabado del primer piso), debiendo ser el 4° y 5° piso con retranques sucesivos de 3.00 ml. c. cada uno, desde el alineamiento de la fachada del 3° piso, manteniendo la densidad neta correspondiente (Plano N° 03). Excepcionalmente, los lotes que colinden por ambos lados con edificaciones de 05 pisos que no hayan dejado los retranques en el 4° y 5° piso, estos podrán alinearse a las fachadas existentes sin aplicar los retrancamientos establecidos en el presente reglamento.
- 6.6 En los Sectores S-8, S-9 y S-10, solamente en los lotes con zonificación Residencial de Densidad Baja (RDB) que dan frente a las rotondas, no se aplicará el retranque establecido.
- 6.7 En el Sector S-12, de la Zona Monumental de Reglamentación Especial, los lotes ubicados entre la calle Pancho Fierro, el Pasaje Cisneros y el Pasaje José María de Pando, tendrán zonificación por frentes, Comercio Vecinal (CV) hacia la Av. Paz Soldán con una altura máxima de hasta 2 pisos de altura (máximo 6.00 ml. medidos desde el nivel de piso acabado del primer piso) y Residencial de Baja Densidad (RDB) hacia el Bosque El Olivar, permitiéndose por el frente que da hacia el Bosque, edificios multifamiliares de vivienda de hasta 5 pisos de altura (máximo 15.00 ml. medidos desde el nivel de piso acabado del primer piso), debiendo ser el 4° y 5° piso con retranques sucesivos de 3.00 ml. cada uno, desde el alineamiento de la fachada del 3° piso (Plano N° 03), salvo la excepción indicada en el ítem 6.5 del presente Reglamento.
- 6.8 Establecer una altura máxima de 6.00 ml. para las edificaciones que se proyecten en el entorno inmediato de la Casa Hacienda San Isidro tal como se muestra en el Plano N° 02 – Plano Modificado de Alturas de Edificación.
- 6.9 En lotes con zonificaciones diferentes, una comercial y la otra residencial, se deberá respetar proporcionalmente el uso que corresponde a cada una de ellas, debiendo cumplir con lo establecido en el Plano de Alturas de Edificación (Plano N° 02). 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.
- 6.10 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, igualmente no se deberá considerar por el frente de uso residencial los espacios para estacionamientos y accesos a las playas o áreas de

estacionamientos interiores destinados al uso comercial. Tampoco se podrá considerar las zonas de carga y descarga para el uso comercial en el frente de uso residencial.

- 6.11 Cuando se acumulen lotes que tengan zonificaciones diferentes, se mantendrá la zonificación que corresponde a cada lote, debiendo respetarse los parámetros urbanísticos y edificatorios que le corresponda a cada uno de ellos.
- 6.12 No se aplicará premios en altura por colindancia con edificaciones existentes de mayor altura.
- 6.13 No será aplicable el parámetro de Coeficiente de Edificación y la exigencia del ascensor obligatorio solo se aplicará a las edificaciones multifamiliares.
- 6.14 Se establecen las siguientes áreas mínimas por unidad de vivienda:
- Area mínima para una Unidad de Vivienda de tres (03) dormitorios : 150 m²
 - Area mínima para una Unidad de Vivienda de dos (02) dormitorios : 120 m²
 - Area mínima para una Unidad de Vivienda de un (01) dormitorio : 90 m²

Establézcase que los porcentajes de tipos de unidades de vivienda en una edificación multifamiliar serán los siguientes:

Unidad de Vivienda de tres (03) dormitorios:	Mínimo 50%	Máximo 100%
Unidad de Vivienda de dos (02) dormitorios:	Mínimo 0%	Máximo 50%
Unidad de Vivienda de un (01) dormitorio:	Mínimo 0%	Máximo 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 destinadas a estacionamientos, depósitos, jardines, patios, terrazas y áreas techadas de dominio de uso exclusivo en la azotea, que corresponden a cada departamento.

- 6.15 Para el cálculo de la densidad habitacional, el número de habitantes de una vivienda estará en función del área mínima de la unidad de vivienda,
- | | |
|--|--------------|
| Unidad de Vivienda de tres (03) dormitorios: | 5 habitantes |
| Unidad de Vivienda de dos (02) dormitorios: | 3 habitantes |
| Unidad de Vivienda de un (01) dormitorio: | 2 habitantes |
- 6.16 Los retiros establecidos en el Reglamento de Conservación, Revalorización, Zonificación y Edificación para la Zona Monumental del Bosque de Olivos del distrito de San Isidro aprobado por Resolución Directoral Nacional N°410/INC se mantiene vigentes.
- 6.17 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.
- 6.18 Las áreas techadas al fondo del lote, sólo podrán alcanzar los 6.00 ml. (2 pisos) de altura como máximo medidos desde el nivel del primer piso terminado, en caso que 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.
- 6.19 Para las edificaciones dentro del perímetro del Bosque (todo el Sector S-1; manzanas 0435, 0436, 0437, 0438, 0439, 0440 del Sector S-2; y manzanas 0462, 0463, 0464, 0465 del Sector S-4) deberá considerarse lo siguiente:
- En los retiros municipales, los cercos deberán ser transparentes con rejas sin vegetación, sostenidas por columnas o machones con zapatas, a fin de permitir su integración paisajista con el área del Bosque. No se permiten muros con cimentación corrida ni muros ciegos de ningún tipo.

- Los elementos verticales, columnas o machones con zapatas, deberán ser metálicas, de concreto o ladrillo de no más de 0.30 ml. por 0.30 ml. de sección y una separación entre elementos de no menos de 3.00 ml. entre ellos. No se permitirá la construcción de vigas soleras de amarre que conformen apoticados. La reja entre un elemento vertical y otro deberá permitir la continuidad del césped entre el exterior y el interior del predio sobre el retiro municipal, no permitiéndose sardineles, zócalos o línea de plantas en la parte baja del cerco a fin de asegurar su integración paisajística. Las puertas de ingreso peatonal y/o vehicular que conforman parte del cerco deberán mantener las mismas características de transparencia de éste.
 - En caso de no mediar la exigencia de retiro frontal, lateral o posterior en el Plano P-3 de cada sector, se permitirá construir hasta el 50% sobre el lindero de propiedad, quedando el resto de la edificación a no menos de 3.00 ml. de distancia del mismo, no considerándose este espacio como retiro municipal. Al 50% edificable se le deberá dar un tratamiento de fachada incluyendo los vanos correspondientes sin salidas al exterior.
 - Las fachadas de las edificaciones a proponerse deberán estar en concordancia con el ambiente monumental y las edificaciones existentes en el entorno.
 - En las manzanas y sectores antes indicados, que se encuentran dentro del perímetro del Bosque, no se aplicará el Ábaco Cardinal de Asoleamiento de Rasantes.
- 6.20 Para los demás sectores de la Zona Monumental, en los retiros municipales, los cercos en edificaciones unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares deberán ser transparentes con rejas sin vegetación, a partir de 0.90 ml. del piso.
- 6.21 Solo en edificaciones multifamiliares, 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, establecido en el Decreto de Alcaldía N°018-MSI.
- 6.22 Se permitirá en las edificaciones multifamiliares el uso de las azoteas, las mismas que deberán 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 la podrá habilitar con las siguientes condiciones:

- 6.22.1. El acceso se realizará desde el interior del departamento del último piso, debiendo considerarse un tratamiento paisajístico en sus áreas libres.
 - 6.22.2. Podrán ser utilizadas como áreas de esparcimiento y recreación, jardines y áreas verdes, no permitiéndose áreas techadas permanentes y/o temporales de ningún tipo.
 - 6.22.3. El parapeto del cerco perimétrico de la azotea deberá tener una altura de 1.00 ml. en el frente de la edificación y 1.80 ml. de altura en los linderos colindantes con los lotes vecinos.
- 6.23 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 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 aporricado), a partir de dicha altura deberá proponerse otros materiales opacos debidamente acabados por ambas caras, hasta una altura no menor de 10.00 ml., con la finalidad de impedir el registro visual y garantizar la privacidad de las áreas libres, materia de protección 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.

6.24 Se establece el siguiente índice de estacionamiento para uso residencial:

En viviendas unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares se exigirá dos (02) estacionamientos por cada unidad de vivienda.

En edificaciones multifamiliares, para estacionamientos de visitas se exigirá adicionalmente un 30% del total de unidades de vivienda.

6.25 En edificaciones unifamiliares y/o bifamiliares, dentro del perímetro del Bosque (todo el Sector S-1; manzanas 0435, 0436, 0437, 0438, 0439, 0440 del Sector S-2; y manzanas 0462, 0463, 0464, 0465 del Sector S-4) los estacionamientos requeridos deberán estar fuera de los retiros municipales de las propiedades y de la vista de los vecinos y visitantes, en concordancia con lo establecido en el Capítulo I –Normas Generales, Ítem 1.9.0, numeral 4 del Reglamento de Conservación vigente.

6.26 En edificaciones multifamiliares, sólo se podrá utilizar el 50% de la longitud del frente del lote para estacionamiento vehicular de visitas y/o acceso a sótano o semisótano de estacionamientos.

6.27 Se permitirán estacionamientos dobles, es decir uno tras otro, para la misma unidad de vivienda, por lo que constituirán una sola unidad inmobiliaria. Las dimensiones mínimas para dichos espacios de estacionamiento están reguladas en el Reglamento Nacional de Edificaciones.

6.28 En todas las zonas comerciales, los estacionamientos requeridos deberán necesariamente ser resueltos al interior del lote, permitiéndose estacionamientos dobles, uno detrás del otro, con dimensiones mínimas establecidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones.

6.29 En los estacionamientos destinados a uso comercial, 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, ascensores, pasadizos, ductos 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.

6.30 Para el cálculo de los requerimientos de estacionamientos para actividades comerciales, administrativas y/o de servicios se aplicará los Índices de Estacionamientos aprobados en el Decreto de Alcaldía N° 018-2007-ALC/MSI.

6.31 Compatibilidad de Usos:

- En los predios con zonificación Residencial de Densidad Baja (RDB), sólo se permitirá el uso estrictamente residencial. Se permitirán los usos comerciales y de servicios sólo en aquellos predios existentes que cuenten con inscripción catastral y/o registral de uso comercial con excepción a los predios ubicados dentro del perímetro del Bosque (todo el Sector S-1; manzanas 0435, 0436, 0437, 0438, 0439, 0440 del Sector S-2; y manzanas 0462, 0463, 0464, 0465 del Sector S-4). Al demolerse la edificación existente, la nueva edificación se sujetará a la zonificación establecida por el presente Reglamento.
- En el Reglamento de Conservación, Revalorización, Zonificación y Edificación para la Zona Monumental del Bosque de los Olivos, se establece en el Capítulo I.- Normas Generales, Item 1.6.0 Usos y Actividades, numeral 8 lo siguiente: “La Municipalidad de San Isidro inicia de inmediato las acciones de promoción y control necesarias para que las oficinas y usos comerciales no conformes existentes en el Bosque y sectores externos, públicos o privados, se trasladen gradualmente a otros lugares, conforme se establece en los ítems siguientes.”
- Las licencias municipales de funcionamiento para actividades comerciales, administrativas o de servicios otorgadas sobre inmuebles con inscripción registral de vivienda y/o comercio con carga técnica en el uso y/o trasgresión de los parámetros urbanísticos y edificatorios inscritos en la Oficina Registral correspondiente, que se encuentran en zonificación residencial en consecuencia en uso NO CONFORME, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento aprobado por la Resolución Directoral Nacional N° 4 10/INC de fecha 02 de diciembre de 1998 se encuentran CADUCAS.

Para las actividades comerciales, administrativas o de servicios que han devenido en uso NO CONFORME al entrar en vigencia la presente actualización del Reglamento de Conservación, Revalorización, Zonificación y Edificación para la Zona Monumental del Bosque de Olivos del Distrito de San Isidro, no comprendidas en el párrafo anterior, que se desarrollan en los inmuebles ubicados en zonificación residencial, se establece un plazo máximo de 18 meses para que se trasladen, quedando las respectivas Licencias de Funcionamiento CADUCAS, al término de dicho plazo.

En los inmuebles ubicados en zonificación comercial, donde se vienen desarrollando actividades comerciales, administrativas o de servicios cuyos giros han devenido en uso NO CONFORME al entrar en vigencia el Índice de Usos para la ubicación de Actividades Urbanas de la presente Actualización del Reglamento de Conservación, Revalorización, Zonificación y Edificación para la Zona Monumental del Bosque de Olivos del Distrito de San Isidro, se establece un plazo de 5 años para su adecuación al mencionado Índice de Usos.

- En los predios con zonificación Comercio Vecinal (CV), solo se permitirán las actividades establecidas en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas contenidas en el presente Reglamento, debiendo tener puertas de acceso únicamente por el frente del eje vial comercial que se ubiquen en la Avenida. Conquistadores, calle Santa Luisa, Avenida Paz Soldán y Avenida Santa Cruz.

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

En el caso que el contrato de alquiler de los parqueos acreditados en playas o edificios de estacionamiento haya quedado sin efecto, la licencia municipal de funcionamiento quedará automáticamente revocada sin necesidad de comunicación previa.

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.

6.32 Todo anteproyecto o proyecto arquitectónico a desarrollarse en las zonas residenciales y zonas comerciales, deberá contar 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, así como los estudios de impacto urbanístico ambiental y vial, los cuales deberán ser 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 7°.- Del procedimiento de Consulta Vecinal

Para la Consulta Vecinal, se aplicará el procedimiento establecido en el Capítulo III-Instrumentación, numeral 3.3.0 del Reglamento de Conservación, Revalorización, Zonificación y Edificación para la Zona Monumental del Bosque de Olivos del distrito de San Isidro vigente.

Artículo 8°.- Normatividad de Bienes culturales inmuebles

Toda vez que esta Reglamentación Especial (ZRE) está referida a una Zona Monumental, este Reglamento por ser específico prevalece y prima en todos sus efectos sobre el Reglamento Nacional de Edificaciones u cualquier otra norma de edificación o de licencia de funcionamiento, por ser una norma de protección de los bienes que forman parte del Patrimonio Cultural de la Nación.

El Instituto Nacional de Cultura y sus delegados ad-hoc acreditados ante la Municipalidad, deberán velar por el cumplimiento de esta norma.

No procede regularización de obras vinculadas a inmuebles del patrimonio cultural, de conformidad con lo establecido en el Artículo 2° de la Ley N°27580 de fecha 15 de noviembre del 2001.

CAPÍTULO III - DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS, TRANSITORIAS Y FINALES

Primera.- Todo lo no contemplado en la presente Actualización está regido por el Reglamento de Conservación, Revalorización, Zonificación y Edificación para la Zona Monumental del Bosque de Olivos del distrito de San Isidro aprobado mediante la Resolución Nacional Directoral N° 410-INC, en todo aquello que no se oponga a lo que se establece en la presente norma.

Segunda.- De conformidad con lo establecido en el Numeral 4.3.0 Actualización del Reglamento, del Capítulo IV – Normas Complementarias, del Reglamento de Conservación, Revalorización, Zonificación y Edificación para la Zona Monumental del Bosque de Olivos del distrito de San Isidro vigente, la Municipalidad de San Isidro puede introducir reformas al Reglamento en lo referente a las normas de conservación y edificación. La Municipalidad Metropolitana de Lima ratifica las propuestas de zonificación del Reglamento que le haga llegar la Municipalidad de San Isidro. Para tal efecto, se requiere de opinión previa favorable del Instituto Nacional de Cultura de conformidad con lo establecido en el Artículo 29.2 de la Ley N° 28296 y del Artículo 29° de su Reglamento, aprobado por D.S. N° 011-2006-ED.

Tercera.- De conformidad con lo establecido en el segundo párrafo del Artículo 7° de la Ordenanza N° 950-MML, asígnese la zonificación Residencial de Densidad Baja (RDB) al sector colindante con la Zona Monumental del Bosque de los Olivos y que fueron calificadas inicialmente como Zona de Reglamentación Especial (ZRE) en la cual se ubican los predios con frente a las Calles Arca Parró, Pérez de Tudela, Gonzáles de la Torre, Ricardo Rosell, San Alejandro y La República, con excepción de los predios ubicados con frente a las Avenidas Santa Cruz, Pardo y Aliaga y Conquistadores.

Cuarta.- Los anteproyectos y/o proyectos de edificación nuevos ubicados dentro de la Zona de Reglamentación Especial (ZRE), que incluye la Zona Monumental del Bosque de los Olivos y la zona adyacente a ésta (de acuerdo al ámbito de aplicación establecido en el Artículo 7° de la Ordenanza N° 950-MML), deberán acogerse a lo dispuesto en el presente Reglamento según lo establecido en el artículo 2° de la Resolución Directoral Nacional N° 404-INC que aprueba la Actualización del Reglamento de Conservación, Revalorización, Zonificación y Edificación para el Bosque de Los Olivos del distrito de San Isidro.

Quinta.- Los propietarios de los lotes donde se proyecten edificaciones nuevas, calificados con zonificación Residencial de Densidad Baja (RDB) y Comercio Vecinal (CV), en cuyo interior existan Olivos que limiten el desarrollo de la edificación, podrán solicitar a la Municipalidad de San Isidro el traslado de los mismos al Sector S-1 de la Zona Monumental del Bosque del Olivar, para lo cual deberán adjuntar los estudios especializados desarrollados por profesional o institución de reconocido prestigio en la materia que garantice la integridad física y la supervivencia del Olivo en su nueva ubicación. La Municipalidad de San Isidro evaluará la necesidad del traslado de los Olivos comprometidos y de considerarlo pertinente elevará el requerimiento al Instituto Nacional de Cultura para su autorización respectiva. No están comprendidos los Olivos que se encuentran en el retiro municipal.

Sexta.- Establecer que la aprobación de aquellas normas indicadas en el Artículo 6° de la Actualización del Reglamento de Conservación, Revalorización, Zonificación y Edificación para la Zona Monumental del Bosque de Olivos del Distrito de San Isidro, son facultades de competencia de la Municipalidad Distrital, de conformidad con la legislación vigente, que podrán ser precisadas por normas complementarias de acuerdo a cada caso.
