

domingo 30 de setiembre de 2007



MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO

**Ordenanza N° 212-MSI**

**Ordenanza que aprueba 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**

**Decreto de Alcaldía  
N° 018-2007-ALC-MSI**

**Parámetros Urbanísticos y Edificatorios para la aplicación de la Ordenanza N° 950-MML y sus modificatorias en el distrito de San Isidro**



MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

**Ordenanza N° 1067**

**Ordenanza que aprueba el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas del distrito de San Isidro**

---

---

**NORMAS LEGALES**

---

---

**SEPARATA ESPECIAL**





**ORDENANZA N° 212-MSI**

**EL ALCALDE DE SAN ISIDRO**

**POR CUANTO:**

**EL CONCEJO DISTRITAL DE SAN ISIDRO;**

Visto en Sesión Extraordinaria de fecha 24 de Setiembre del año 2007, el Dictamen N° 08-2007-CDDU/MSI de la Comisión de Desarrollo Urbano; y,

**CONSIDERANDO:**

Que, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 194° de la Constitución Política del Perú en concordancia con el Artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades Ley N° 27972; las Municipalidades son órganos de gobierno local con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia;

Que, de conformidad con lo establecido en la Tercera Disposición Final de la Ordenanza N° 1067-MML, expedida por la Municipalidad Metropolitana de Lima; el Plano de Alturas de Edificación correspondientes a los predios con frente a ejes viales y sectores urbanos de nivel local del Distrito de San Isidro, deberá ser aprobado por Ordenanza Distrital, la cual será remitida a la Municipalidad Metropolitana de Lima para su conocimiento y registro;

Que, la Gerencia de Desarrollo Urbano y la Gerencia de Autorizaciones y Control Urbano, mediante Informe conjunto N° 032-2007-1300-GDU/MSI, elevan para su aprobación 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; ratificando las alturas de edificación aprobadas en el Decreto de Alcaldía N° 005-2007-ALC/MSI, el mismo que recoge los alcances de la propuesta vecinal del Reglamento de Zonificación del mes de octubre del año 2,005;

En uso de las facultades conferidas por los Artículos 9° y 40° de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, por unanimidad y con dispensa de trámite de aprobación de Acta, el Concejo Municipal aprobó la siguiente:

**ORDENANZA QUE APRUEBA 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**

**Artículo Primero.-** Aprobar 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; conformante del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana, el mismo que será publicado también en la Página Web de la Municipalidad de San Isidro.

**Artículo Segundo.-** Establecer que mediante Decreto de Alcaldía, se reglamentará los Parámetros Normativos sobre la aplicación del Plano de Alturas a que se refiere el Artículo precedente.

**Artículo Tercero.-** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano

**Artículo Cuarto.-** Encargar el cumplimiento de la presente Ordenanza a la Gerencia de Desarrollo Urbano y a la Gerencia de Autorizaciones y Control Urbano del distrito de San Isidro.

**POR TANTO:**

Mando se registre, comunique y cumpla

Dado en San Isidro a los veinticuatro días del mes de setiembre del año dos mil siete.

**E. ANTONIO MEIER CRESCI  
ALCALDE**

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS PARA LA APLICACIÓN  
DE LA ORDENANZA N° 950-MML Y SUS MODIFICATORIAS EN EL DISTRITO DE SAN ISIDRO****DECRETO DE ALCALDÍA N° 018-2007-ALC-MSI**

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 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 1º.- 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 2º.- 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 3º.- 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 4º.- 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 Modificadorias 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 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.

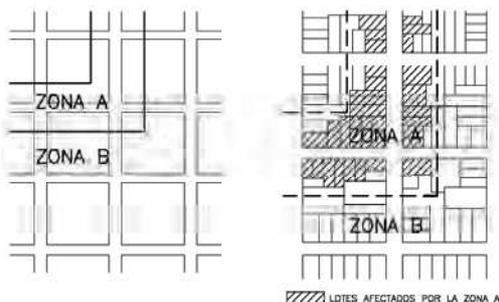


GRÁFICO N° 1  
 DELIMITACIÓN DE ZONAS POR EL LÍMITE DE PROPIEDAD



**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 4º 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 5º.- 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 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 4º 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 6º.- 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 10º de la Ordenanza N° 950-MML: Centros de Educación Inicial, Centros de Educación Básica (en lotes menores a 2,400 m<sup>2</sup>), 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.

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.

### **CAPÍTULO III**

#### **PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS PARA ZONIFICACIONES RESIDENCIALES**

#### **Artículo 7º.- AMBITOS URBANOS HOMOGÉNEOS**

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 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.

**Artículo 8º.- 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 9º.- 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 m<sup>2</sup>, 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.

**Artículo 10º.- 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.

**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 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**

<b>Tipo de Unidad de Vivienda</b>	<b>AMBITO A</b>	<b>AMBITO B</b>	<b>AMBITO C</b>	<b>AMBITO D</b>
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 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 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.

## 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 trasgresión 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.
- 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 cuentan 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.

#### **Artículo 17º.- 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.
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.

#### **Artículo 18º.- 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 19º.- 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 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.

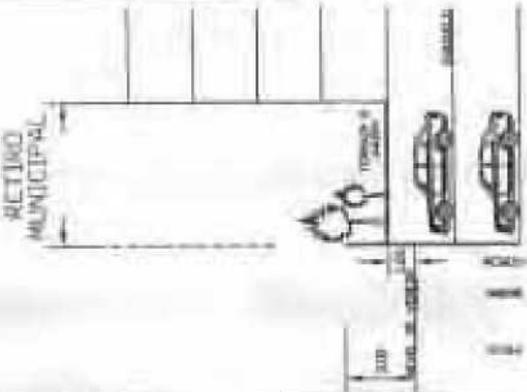
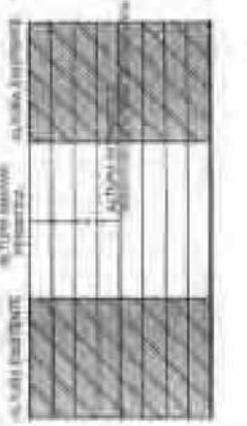
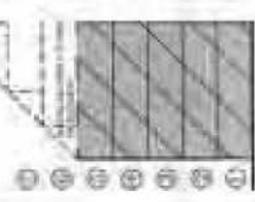
#### **DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS, TRANSITORIAS Y FINALES**

**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 funcionamientos 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

ESQUEMA DE ALTURAS, RETRANQUES Y ESTACIONAMIENTOS EN RETIRO MUNICIPAL.	ANEXO N° 01	
<p><b>CASO N° 01</b></p> <p>Se aplica que cuando el terreno con sus edificaciones adyacentes al mayor plazo sea la propiedad pública, el propietario de un lote debe respetar las normas de altura y retranque de la Ley N° 27444 (Decreto Ley N° 27444).</p> 	<p><b>CASO N° 02-A</b></p> <p>Se aplica que cuando el terreno con sus edificaciones adyacentes al mayor plazo sea la propiedad pública, el propietario de un lote debe respetar las normas de altura y retranque de la Ley N° 27444 (Decreto Ley N° 27444).</p> 	<p><b>ESTACIONAMIENTOS EN RETIROS MUNICIPALES</b></p> 
<p><b>CASO N° 02-B</b></p> <p>Se aplica que cuando el terreno con sus edificaciones adyacentes al mayor plazo sea la propiedad pública, el propietario de un lote debe respetar las normas de altura y retranque de la Ley N° 27444 (Decreto Ley N° 27444).</p> 	<p><b>RETRANQUES</b></p> <p>Retranqueo RDB</p>  <p>Retranqueo RDM</p> 	





**ANEXO Nº 02**

**INDICE DE ESTACIONAMIENTOS PARA ACTIVIDADES COMERCIALES,  
ADMINISTRATIVAS Y DE SERVICIOS**

<b>USO</b>	<b>UN (01) ESTACIONAMIENTO CADA:</b>	
<b>LOCALES COMERCIALES</b>		
Local Comercial o Tienda	20 m2.	del área techada total.
Supermercados, Tienda por Departamentos, Autoservicios y Grandes Almacenes	20 m2.	del área techada total.
<b>OFICINAS COMERCIALES Y/O ADMINISTRATIVAS</b>		
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.
<b>SERVICIOS DE EDUCACION</b>		
Universidades, Institutos Superiores, Academias y/o similares	5 m2.	del área techada total.
Colegios y nidos	20 m2.	del área techada total
<b>SERVICIOS DE ESPARCIMIENTO, CULTURALES, DEPORTIVOS Y RELIGIOSOS</b>		
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.
<b>SERVICIOS DE HOTELERIA Y RESTAURANTES</b>		
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.
<b>SERVICIOS DE INTERMEDIACION FINANCIERA Y OTROS SERVICIOS FINANCIEROS</b>		
Bancos, Financieras, Cajas Municipales, Cajas Rurales y demás del sistema financiero, de seguros y AFP	10 m2.	del área techada total.
<b>SERVICIOS DE SALUD</b>		
Centros Médicos, Laboratorios	10 m2.	del área techada total.
Clinicas, Policlinicos y similares	10 m2.	del área techada total.
Consultorios individuales	10 m2.	del área techada total.

## 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 MÍNIMA %	DENSIDAD hab./Ha.
Residencial de Densidad Baja RDB	Unifamiliar	200	10	3	40%	250
	Bifamiliar	300	10	3 - 4	40%	350
	Multifamiliar	300	10	3 - 4	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 Densidad Muy Alta RDMA	Unifamiliar	350	10	3	40%	250
	Bifamiliar	350	10	4	40%	350
	Multifamiliar	800	18	12	40%	1500
		1000	20	15	40%	2500
	Conjunto Residencial	2500	50	15	60%	2500

## CUADRO N° 02

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

ZONA	ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA (pisos)	LOTE MINIMO NORMATIVO (m2.)	FRENTE MINIMO NORMATIVO (ml)	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



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 1º.- 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 2º.- 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 3º.- 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 4º.- 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.
  - **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:

- a) 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.
- b) Av. Santa Cruz: 5 pisos
- c) 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
- d) Av. Javier Prado Este, tramo Av. Paseo Parodi - Av. Paseo de la República: 1.5 (a+r)
- e) Av. Paseo de la República: 1.5 (a+r)
- f) 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 retranscambio 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:

- 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.- Área Libre Mínima y Área Utilizable en Azotea**

Precísese que el Área 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.

**Séptima.- Aplicación de Normas de Zonificación en el Área limítrofe 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 de septiembre de 2007

**LUIS CASTAÑEDA LOSSIO**  
Alcalde de Lima