

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

CAPÍTULO I – GENERALIDADES

Artículo 1°- Finalidad

La presente norma tiene por finalidad actualizar y complementar al Reglamento de Conservación, Revalorización, Zonificación y Edificación para la Zona Monumental del Bosque de Olivos del distrito de San Isidro, aprobado mediante Resolución Directoral Nacional N° 410-INC.

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 Bosque El Olivar 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 normas de carácter nacional y local que regulan los usos del suelo y la protección de los bienes culturales inmuebles.

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), las que tendrán zonificación por frentes, Comercio Vecinal hacia la Av. Paz Soldán y Residencial de Densidad Baja hacia el Bosque, cuya altura será de 2 pisos (máximo 6.00ml).

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 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), 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). Excepcionalmente, solo para los lotes que no dan frente al Bosque, en las terrazas resultantes por los retranques, se permitirá la instalación de coberturas de tipo sol y sombra, toldos y/o ramadas; y por el frente de la edificación deberá contar con un cerramiento de protección con un máximo de 1.00 ml. de altura, pudiendo ser resuelto mediante el uso de superficies de policarbonato incoloro u otro material similar que permita la integración paisajística con el entorno.
En las terrazas de los retranques en lotes que no dan frente al Bosque se exigirá cerramiento ciego de protección.
- 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, los proyectos de edificaciones unifamiliares

y/o bifamiliares deberán estar en concordancia con la tipología e identidad arquitectónica tradicional pintoresquista existente donde se distinguen el “estilo neocolonial”, el “estilo inglés” de ladrillo visto, el “estilo vasco” el “estilo francés” y el “cottage estilo tudor”, ya que todos ellos constituyen la estructura morfológica predominante en el Sector S-1 del Bosque; debiendo tomarse en cuenta las características de las fachadas de éstas edificaciones para el desarrollo de propuesta arquitectónica, a fin de mantener los códigos urbanísticos característicos de la Zona Monumental. Solo se permitirán obras de remodelación ampliación y refacción de las edificaciones existentes, en aquellos inmuebles que posean la condición de Monumentos y/o los que se encuentren presunción de serlo. La determinación de la condición patrimonial de los inmuebles es competencia del Ministerio de Cultura, como ente rector.

Dentro de este perímetro del Bosque, la altura podrá ser de hasta 02 pisos, debiendo tener un máximo de 6.00 ml, en el caso que el techo del segundo piso sea considerado horizontalmente plano y un máximo de 9.00 ml, en el caso que la propuesta arquitectónica considere el techo del segundo piso con tratamiento de planos inclinados, teniendo en cuenta que para ambas caso, estas alturas máximas de edificación serán medidas desde el nivel del terreno, debiendo mantenerse estrictamente el uso unifamiliar para el caso de edificación de 01 piso, pudiendo desarrollarse una vivienda de uso bifamiliar solo para el caso de edificaciones de 02 pisos. Dentro de este perímetro, no se permitirá la Subdivisión de Lotes. En los proyectos de edificación se tomará en cuenta la tipología de las edificaciones existentes para mantener los códigos Urbanísticos de la zona.

- 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. 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 o hasta 06 pisos que no hayan dejado los retranques en el 4°, 5° o 6° piso, estos podrán alinearse a las fachadas existentes sin aplicar los retrancamientos establecidos en el presente reglamento, pudiendo alcanzar la altura correspondiente a las edificaciones colindantes a plomo de fachada. Los lotes que se encuentran frente a algunos de los olivos del Bosque, deberán respetar el respectivo ábaco de asoleamiento, primando este criterio sobre la homogeneidad del perfil urbano, siempre y cuando no se afecte el ábaco de asoleamiento correspondiente, manteniendo la densidad neta establecida. Solo se permite obras de remodelación/ampliación y refacción en inmuebles que posean condición de Monumento, Valor Monumental y/o los que se encuentren en proceso.
- 6.6. Las obras de acondicionamiento y refacción, y las obras menores para uso de vivienda, de predios de valor del entorno (no declarados Monumentos ni identificados como de valor monumental) ubicados dentro de los límites de la Zona Monumental del Bosque El Olivar de San Isidro (Sectores S-1 al S-12), que no impliquen cambios en la fachada, alteren el uso, incrementen el área o la altura, ni modifique el perfil y/o volumetría existentes, deberán ser evaluados bajo el procedimiento de Licencia de Edificación Modalidad “C”, regulado en la Ley N° 29090 y su modificatoria. Es procedente la demolición total de edificaciones que no sean bienes integrantes del patrimonio Cultural de la Nación.

- 6.7. 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, permitiéndose la altura máxima de edificación a plomo de fachada.
Las edificaciones de lotes que colinden por ambos lados con lotes de 5 pisos que no hayan dejado retranques en el 4° y 5° piso, pueden alinearse sin aplicar los retranques establecidos (inciso 6.7).
- 6.8. 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 02 pisos de altura, incluyendo los predios calificados con zonificación de Residencial Densidad Baja (RDB) que dan frente hacia el Bosque (máximo 06.00 ml. medidos desde el nivel de piso acabado del primer piso, no debiendo estar dicho nivel a una altura mayor de 0.30 m del nivel de terreno). Excepcionalmente, para los predios inmediatamente colindantes a la Casa Hacienda San Isidro se exigirá un retiro lateral de 3.00 ml por el lindero lateral colindante correspondiente.
Las obras de acondicionamiento y refacción y las obras menores que no sean patrimonio Cultural de la Nación, que no impliquen cambios de fachadas, serán evaluadas bajo la Modalidad "C" de la Ley 29090 y su modificatoria contando con la opinión favorable del Ministerio de Cultura
- 6.9. Establecer una altura máxima de 15.00 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, debiendo permitirse una altura máxima de edificación de 03 pisos (9.00 ml), a plomo de fachada para las edificaciones que se encuentren en el entorno de la casa Moreyra o Casa Hacienda San Isidro, con la finalidad de proteger el impacto visual de las nuevas edificaciones sobre el Monumento, pudiendo alcanzar la mayor altura hacia atrás con retranques sucesivos después de cada 3.00 ml cada uno, hasta llegar a la máxima altura permitida de 15.00 ml.

Para el pasaje Luis Benjamín Cisneros, la altura máxima de edificación será de 6.00ml medidos desde el nivel de piso acabado del primer piso, no debiendo estar dicho nivel a una altura mayor de 0.30m del nivel del terreno, por encontrarse frente al Bosque sin que exista una sección vial de por medio.

Asimismo, en los anteproyectos o proyectos arquitectónicos a proponerse en los predios que rodean la Casa Hacienda San Isidro, se exigirá un estudio de impacto visual para determinar la altura permisible teniendo como limite la altura de 6.00ml para las edificaciones que se proyecten.

- 6.10. En lotes que no son declarados como Monumento y aquellos ubicados en esquina con la misma condición, 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, con excepción de los predios ubicados con frente a la Calle Pancho Fierro, permitiéndose para estos casos, los accesos peatonales y/o vehiculares solamente por el frente que da a esta vía. Tampoco se podrá 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; ni utilizar dicho frente como zonas de carga y descarga.

- 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:
- Área mínima para una Unidad de Vivienda de tres (03) dormitorios : 150 m²
 - Área mínima para una Unidad de Vivienda de dos (02) dormitorios : 120 m²
 - Área 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 mantienen 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 vivos con vegetación, 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. En todos los casos, la altura máxima de dicho cerramiento no podrá ser mayor a 3.00 ml. a partir del nivel del terreno. Esta precisión también será de aplicación para las Calles Antero Aspíllaga, Benjamín Cisneros, La República, Carolina Vda. de Vargas y Paseo Constancio Bollar, por ser ejes que conforman el perímetro exterior del Bosque.
- La reja o malla del Cerco Vivo, 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 y/o zócalos 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 la integración arquitectónica del conjunto.
- 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 cercos vivos con vegetación, inclusive a partir de 1.50 ml. cuando éste sea el nivel del 1er piso terminado.

6.21. Solo en edificaciones multifamiliares, se podrá utilizar el retiro para uso exclusivo de estacionamientos en subsuelo, techando éste hasta un máximo de 1.50 ml. de altura desde el nivel de vereda, con cerramiento ciego exterior hasta 3.00 ml. de altura medidos desde el nivel de vereda. La superficie del retiro en el desnivel resultante, será necesariamente acondicionada como área verde o terraza, componente del tratamiento volumétrico y paisajista del conjunto urbano según Anexo N° 01 – Esquema de Alturas, Retranques y Estacionamiento en Retiro Municipal, establecido en el Decreto de Alcaldía N° 018-MSI y sus modificatorias.

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. Excepcionalmente, para los lotes que no dan frente al Bosque en otros sectores, en las terrazas resultantes por los retranques, se permitirá la instalación de coberturas de tipo sol y sombra, toldos y/o ramadas; y por el frente de la edificación deberá contar con un cerramiento de protección con un máximo de 1.00 ml. de altura, pudiendo ser resuelto mediante el uso de superficies de policarbonato u otro material similar que permita la integración paisajística con el entorno. El frente de azoteas deberá contar con un cerramiento ciego de protección
- 6.22.3. El parapeto del cerco perimétrico de la azotea deberá tener una altura de 1.50 ml. en los linderos colindantes con los lotes vecinos y por el frente de la edificación deberá contar con un cerramiento de protección con un máximo de 1.00 ml. de altura, pudiendo ser resuelto mediante el uso de superficies que de policarbonato incoloro u otro material similar que permita la integración paisajística con el entorno.

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 todos los anteproyectos y proyectos se exigirá la dotación de estacionamientos dentro del lote que se edifica.
- 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 podrán estar dentro de los retiros municipales de las propiedades, pudiendo utilizar solo uno de los retiros para tal fin y con una densidad máxima de 04 estacionamientos, precisando que en dichos estacionamientos no se podrá ejecutar ningún tipo de edificación adicional con la finalidad de garantizar la protección de los Olivos.

6.26. En edificaciones multifamiliares, en predios con frentes mayores a 15.00 ml. 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, pudiendo en caso de predios con frente menor a 15.00 ml. utilizar hasta 5.00 ml. del frente para el estacionamiento vehicular de visitas.

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 las zonas de Comercio Vecinal (CV), ubicadas en los ejes Av. Los Conquistadores, Paz Soldán y Santa Cruz los estacionamientos requeridos para obra nueva deberán ser necesariamente resueltos al interior del lote y excepcionalmente, para obra de remodelación y ampliación podrá permitirse la adquisición en alquiler de espacios de estacionamiento, que no superen el 50% del requerimiento de estacionamientos, dentro de un radio no mayor a 500 metros. La suma del área considerada útil, no podrá ser menor del 65% del área total. Para efectos de la determinación del área total y área útil, no se incluye el área de estacionamiento vehicular interno.

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 y **el Decreto de Alcaldía N° 016-2009-ALC/MS.**

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 Bosque el Olivar de San Isidro, se establece en el Capítulo I.- Normas Generales, Ítem 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,” norma que deberá aplicarse en concordancia con las normas legales vigentes.
- 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, Avenida Santa Cruz, Av. Arequipa, Av. Felipe Pardo y Aliaga, Av. Los Libertadores y Av. Camino Real. En los predios ubicados con frente a la Calle Pancho Fierro, se permitirá las puertas de acceso peatonal y/o vehicular solamente por el frente que da a esta vía, incluyendo las zonas de carga y descarga debiendo respetarse los estándares de calidad y niveles operacionales establecidos para el distrito.

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.

- No se emitirá nuevas autorizaciones para el uso del retiro con fines comerciales

6.32. Para la presentación de un anteproyecto y/o proyecto de Edificación Nueva con un área techada igual o mayor a 3,000 m². o que comprenda la excavación de más de un nivel y medio de sótano, a desarrollarse en las zonas residenciales o 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 ambiental y estudio de impacto vial

(cuando el predio se ubique frente a vías locales), los cuales deberán ser evaluados y calificados previamente por la Municipalidad de San Isidro como requisito indispensable para la aprobación 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 Bosque El Olivar 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 Ministerio 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, así como, e Artículo 37° del Reglamento de la Ley N° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación, aprobado por el Decreto Supremo N° 011-2006-ED de fecha 01 de junio de 2006.

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 proponer 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 Bosque El Olivar de San Isidro y la zona adyacente a ésta (de acuerdo al ámbito de aplicación establecido en el Artículo 7° de la Ordenanza N° 95 0-MML), deberán acogerse a lo dispuesto en el presente Reglamento según lo establecido en el artículo 2° de la Resolución Directoral Nacional N° 410/INC que aprueba la Actualización del Reglamento de Conservación, Revalorización, Zonificación y Edificación para el Bosque de Los Olivos del distrito de San Isidro.(Definir aplicación de la zona adyacente)

Quinta.- La Municipalidad de San Isidro deberá ejecutar acciones prioritarias de intervención que busquen la restricción y/o disminución del tránsito vehicular y estacionamiento público en el Bosque de los Olivos de San Isidro, así como el perímetro inmediato al mismo. Tales acciones deben ser consideradas como medidas de protección y salvaguarda del bien declarado Patrimonio Cultural de la Nación.

Sexta.- Las responsabilidades de la calificación de los delegados Ad-Hoc en la Comisión Técnica Distrital de Calificación de Proyectos de la Municipalidad de San Isidro, tienen competencia de actuación sobre los anteproyectos y/o proyectos a ser ejecutados dentro del perímetro de la Zona Monumental del Olivar de San Isidro, área que se encuentran al amparo de la legislación vigente en materia de Patrimonio Cultural.

En el caso de anteproyectos y/o proyectos a ser ejecutados en la Casa Hacienda San Isidro y/o la Casa Museo Marina Núñez del Prado, por ser inmuebles declarados como monumentos integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, están sujetos a la calificación del Ministerio de Cultura a través de su Comisión Nacional Técnica de Arquitectura y Urbanismo previo a cualquier trámite municipal.

Séptima.- Dentro de sus responsabilidades de Control Urbano, la Municipalidad Distrital deberá identificar las áreas de uso público indebidamente ocupadas y notificar a los infractores en un plazo de treinta (30) días computables desde la vigencia de la presente ordenanza. Los infractores, en un plazo de treinta (30) días, deberán efectuar el retiro y reposición de las áreas públicas a su estado original (Áreas Verdes y árboles de Olivos); bajo supervisión de la Municipalidad Distrital, la que deberá aplicar las sanciones civiles y penales que correspondan, en caso de incumplimiento de lo establecido en la presente norma.
