

**MUNICIPALIDAD DE  
SAN ISIDRO**

**Modifican disposiciones aprobadas  
mediante el D.A. N° 002-ALC/MSI  
referente a los Parámetros Urbanísticos  
y Edificatorios del distrito de San  
Isidro**

**DECRETO DE ALCALDÍA  
N° 019-2014-ALC/MSI**

San Isidro, 4 de noviembre de 2014

LA ALCALDESA DE SAN ISIDRO

VISTO:

CONSIDERANDO:

Que, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 194º de la Constitución Política del Perú, los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, en concordancia con el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, que además señala que la autonomía que otorga la Constitución Política del Perú a las municipalidades, radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, conforme a lo establecido en el artículo 195º de la Constitución Política del Perú, las municipalidades promueven el desarrollo y la economía local, y la prestación de los servicios públicos de su responsabilidad, siendo competentes entre otros las de planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial;

Que, el artículo 74º de la Ley N° 27972 "Ley Orgánica de Municipalidades" dispone que las municipalidades ejercen, de manera exclusiva o compartida, una función promotora, normativa y reguladora, así como las de ejecución y de fiscalización y control, en las materias de su competencia, conforme a la presente ley y la Ley de Bases de la Descentralización;

Que, la Municipalidad Metropolitana de Lima, a través del artículo 6º de la Ordenanza N° 950-MML "Reajuste integral de la Zonificación de los Usos del Suelo del distrito de San Isidro y un sector del distrito de Magdalena del Mar, que son parte del Area de Tratamiento Normativo

III de Lima Metropolitana" dispuso que la Municipalidad de San Isidro, en estricta sujeción a las normas aprobadas por la citada Ordenanza, formule y apruebe por Decreto de Alcaldía, los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios Complementarios, de Estacionamientos, Retiros, Tamaños Mínimos de Departamentos, Densidades Netas de ser necesario y otros, para su aplicación en su jurisdicción; asimismo, precisa en el literal B.9 del Anexo 04 de la citada norma, que en las zonas residenciales podrá incrementarse la altura de edificación normada de los predios, en razón de su Colindancia;

Que, la Ordenanza N° 950-MML no contempla la edificación de Conjuntos Residenciales en predios calificados con zonificación Residencial Densidad Baja (RDB), asimismo, no comprende la edificación de pisos adicionales respecto a lo establecido en el Plano de Alturas vigente, en predios ubicados frente a parque y calificados con zonificación Residencial Densidad Media (RDM);

Que, a través del Decreto de Alcaldía N° 002-ALC/MSI, publicado en el Diario Oficial El Peruano el día 21.01.2012, se aprobó los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios del distrito de San Isidro, para una correcta aplicación de la Ordenanza N° 950-MML y sus modificatorias, aprobada por Ordenanza N° 1067-MML;

Que, el literal a) del numeral 5.6 del artículo 5º de los Parámetros aprobados por el Decreto de Alcaldía N° 002-ALC/MSI, establece la aplicación de la Colindancia de Alturas en predios calificados con zonificación Residencial Densidad Baja (RDB), Residencial Densidad Media (RDM), Residencial Densidad Alta (RDA), Residencial Densidad Muy Alta (RDMA), Comercio Vecinal (CV), Comercio Zonal (CZ) y Comercio Metropolitano (CM), así como, la distancia de las mismas para la aplicación de la colindancia;

# El Peruano

www.elperuano.pe | DIARIO OFICIAL

## REQUISITOS PARA PUBLICACIÓN EN LA SEPARATA DE NORMAS LEGALES

Se comunica a las entidades que conforman el Poder Legislativo, Poder Ejecutivo, Poder Judicial, Organismos constitucionales autónomos, Organismos Públicos, Gobiernos Regionales y Gobiernos Locales, que para efectos de la publicación de sus disposiciones en general (normas legales, reglamentos jurídicos o administrativos, resoluciones administrativas, actos de administración, actos administrativos, etc) que contengan o no anexos, deben tener en cuenta lo siguiente:

- 1.- La documentación por publicar se recibirá en la Dirección del Diario Oficial, de lunes a viernes, en el horario de 9.00 a.m. a 5.00 p.m., la solicitud de publicación deberá adjuntar los documentos refrendados por la persona acreditada con el registro de su firma ante el Diario Oficial.
- 2.- Junto a toda disposición, con o sin anexo, que contenga más de una página, se adjuntará un disquete, cd rom o USB con su contenido en formato Word o éste podrá ser remitido al correo electrónico [normaslegales@editoraperu.com.pe](mailto:normaslegales@editoraperu.com.pe)
- 3.- En toda disposición que contenga anexos, las entidades deberán tomar en cuenta lo establecido en el artículo 9º del Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 001-2009-JUS, modificado por el Decreto Supremo N° 014-2012-JUS
- 4.- Toda disposición y/o sus anexos que contengan tablas, deberán estar trabajadas en EXCEL, de acuerdo al formato original y sin justificar; si incluyen gráficos, su presentación será en extensión PDF o EPS a 300 DPI y en escala de grises cuando corresponda.
- 5.- En toda disposición, con o sin anexos, que en total excediera de 6 páginas, el contenido del disquete, cd rom, USB o correo electrónico será considerado COPIA FIEL DEL ORIGINAL, para efectos de su publicación, a menos que se advierta una diferencia evidente, en cuyo caso la publicación se suspenderá.
- 6.- Las cotizaciones se enviarán al correo electrónico: [cotizacionesnll@editoraperu.com.pe](mailto:cotizacionesnll@editoraperu.com.pe); en caso de tener más de 1 página o de incluir cuadros se cotizará con originales. Las cotizaciones tendrán una vigencia de dos meses o según el cambio de tarifas de la empresa.

LA DIRECCIÓN

Que, los literales h) y j) del numeral 5.6 del artículo 5º de la norma antes citada, disponen que como resultado de la aplicación de la colindancia de alturas en las zonificaciones comerciales CV, CZ y CM, se obtiene número de pisos en decimales igual o mayor a 0.5, se redondeará al número entero inmediato superior, y excepcionalmente en los predios con zonificación CM y CZ con frente mayor a 25.00 ml, las edificaciones podrán superar la altura normativa, siempre y cuando el proyecto cumpla con ciertas restricciones, entre ellas, dejar retrojos laterales y posteriores con un ancho mínimo de 1/4 de la altura de la nueva edificación, medida a partir de los 16.00 metros lineales de altura como máximo;

Que, asimismo, los literales h) e i) del numeral 5.7 del artículo 5º de la norma antes glosada, disponen que en los lotes calificados con zonificación Residencial Densidad Media (RDM), con frente a parque con una altura máxima de edificación de cinco pisos (05), se podrá construir dos pisos adicionales a lo señalado en 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" vigente, debiendo adicionar el 50% del área mínima requerida por departamento y del número de estacionamiento para visitas requerido, disposiciones que no serán de aplicación en las Zonas de Reglamentación Especial (ZRE) del distrito de San Isidro;

Que, por otro lado, el último párrafo del literal b) del artículo 9º de la precitada norma, dispone que en los lotes que tengan zonificación Residencial Densidad Baja (RDB), no se permitirá la edificación de Conjuntos Residenciales; sin embargo, en la última columna de la zonificación Residencial Densidad Baja (RDB) del Cuadro N° 01 "Resumen de Zonificación Residencial distrito de San Isidro Area de Tratamiento III" de la citada norma, se permite la edificación de Conjuntos Residenciales en predios calificados con zonificación RDB; situación que resulta contradictoria;

Que, habiéndose realizado el análisis técnico y legal de las normas vigentes; así como sus impactos urbanísticos, se hace necesario modificar el literal a) del numeral 5.6; literal i) y último párrafo del numeral 5.7 del artículo 5º de la mencionada norma, precisando que solamente resulta aplicable Colindancia de Alturas en los predios calificados con zonificación Residencial; esto es en RDB, RDM, RDA, RDMA; además deberá precisarse que solamente se permitirá construir un piso adicional al señalado en el Plano de Alturas vigente, en predios ubicados frente a parque y calificados con zonificación Residencial Densidad Baja (RDB), debiéndose derogar los literales h) y j) del numeral 5.6 y literal h) del numeral 5.7 del artículo 5º; así como la última columna de la zonificación Residencial Densidad Baja (RDB) del Cuadro N° 01 "Resumen de Zonificación Residencial distrito de San Isidro Area de Tratamiento III" que permite la edificación de Conjuntos Residenciales en predios calificados en zonificación RDB, del Decreto de Alcaldía materia de autos;

Que, estando a lo opinado por la Gerencia de Desarrollo Urbano a través del Informe N° 181-2014-1300-GDU/MSI e Informe N° 1705-2014-0400-GAJ/MSI de la Gerencia de Asesoría Jurídica;

En uso de las facultades establecidas en el numeral 6 del artículo 20º de la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

RESUELVE:

**Artículo Primero.-** MODIFICAR el literal a) del numeral 5.6; el literal i) y el último párrafo del numeral 5.7 del artículo 5º de los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios aprobados por Decreto de Alcaldía N° 002-ALC/MSI del 19 de enero de .2012, los mismos que quedarán redactado de la siguiente manera:

**"ARTÍCULO 5º ALTURAS DE EDIFICACIÓN**

**5.6. Concepto de Colindancia**

a. En los predios calificados con zonificación RDB y RDM, los volúmenes que den origen a la aplicación del Concepto de Colindancia de Alturas, podrán estar separados lateralmente hasta una distancia máxima de 3.00 ml. del lindero del lote a edificar. Asimismo, en los predios calificados con zonificación RDA, los volúmenes que den origen a la aplicación del Concepto de Colindancia de Alturas, podrán estar separados lateralmente hasta una distancia máxima de 6.00 ml. En los predios calificados

con zonificación RDMA, los volúmenes que den origen a la aplicación del Concepto de Colindancia de Alturas, podrán estar separados lateralmente hasta una distancia máxima equivalente a 1/3 de la altura de la edificación existente. Si en un lote la edificación que otorga colindancia al predio vecino, cuenta con varios volúmenes de diferente altura en la misma edificación, se tomará en cuenta la altura del volumen más cercano siguiendo la regla indicada en el presente párrafo (Ver Gráfico 4).



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

**Gráfico 4**

**5.7. Alturas máximas de edificación específicas**

i. Asimismo en los lotes que se benefician con el incremento de las alturas señaladas en el literal g), deberá adicionar el 50% del área mínima requerida por departamento y del número de estacionamiento para visitas requerido. Precisar que las alturas máximas de edificación permitidas por el literal referido, se deben aplicar en el alineamiento de la fachada con frente al parque, debiéndose considerar el retranque solo en la fachada opuesta de la edificación de acuerdo al Anexo 02- Esquema de Alturas y Retranques, el mismo que forma parte integrante del presente Decreto de Alcaldía.

Disponer que lo señalado en los literales g) e i) no serán de aplicación en las Zonas de Reglamentación Especial (ZRE) del distrito".

**Artículo Segundo.-** MODIFICAR el Anexo 02-ESQUEMA DE ALTURAS Y RETRANQUES, del Decreto de Alcaldía N° 002-ALC/MSI del 19 de enero del 2012, el mismo que forma parte integrante del presente Decreto de Alcaldía

**Artículo Tercero.-** DEROGAR los literales h) y j) del numeral 5.6 y el literal h) del numeral 5.7 del artículo 5º, así como, la última fila del CUADRO N° 01 RESUMEN DE ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL DISTRITO DE SAN ISIDRO AREA DE TRATAMIENTO III- Decreto de Alcaldía N° 002-ALC/MSI del 19 de enero del 2012, precisándose, que no se permite la edificación de Conjuntos Residenciales en predios calificados con zonificación Residencial Densidad Baja (RDB).

**Artículo Cuarto.-** ENCARGAR a la Secretaría General, la publicación del presente Decreto de Alcaldía en el Diario Oficial El Peruano.

**Artículo Quinto.-** ENCARGAR el cumplimiento del presente Decreto de Alcaldía a la Secretaría General, Gerencia de Desarrollo Urbano y, Gerencia de Autorizaciones y Control Urbano.

POR TANTO:

Regístrese, comuníquese, publíquese y cúmplase.

MAGDALENA DE MONZARZ STIER  
Alcaldesa

# ANEXO 02 - ESQUEMA DE ALTURAS Y RETRANQUES

