

## Actualizan Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas del distrito de San Isidro

### ORDENANZA N°1328

EL ALCALDE METROPOLITANO DE LIMA;

POR CUANTO:

EL CONCEJO METROPOLITANO DE LIMA;

Visto en Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 10 de diciembre del 2009, el Dictamen N° 214-2009-MML-CMDUVN de la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura;

Aprobó la siguiente:

### ORDENANZA QUE ACTUALIZA EL INDICE DE USOS PARA LA UBICACION DE ACTIVIDADES URBANAS DEL DISTRITO DE SAN ISIDRO APROBADO POR ORDENANZA N° 1067-MML

#### Artículo 1º.- Aprobación

Aprobar el Cuadro del Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas del Distrito de San Isidro, elaborado por la Municipalidad Distrital, que forma parte de la presente Ordenanza como Anexo N° 1, el cual será publicado en la página web de la Municipalidad Metropolitana de Lima ([www.munlima.gob.pe](http://www.munlima.gob.pe)).

#### Artículo 2º.- De las Compatibilidades de Uso

Modificar el Artículo 4º de la Ordenanza N° 1067-MML publicada en el Diario Oficial El Peruano con fecha 30 de setiembre del 2007, que aprueba el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas del Distrito de San Isidro quedando redactado de la siguiente forma:

“Establecer que en el distrito de San Isidro no es de aplicación el ítem c del Anexo N° 4 de la Ordenanza N° 950-MML.

Para el distrito de San Isidro tomando en consideración las características urbanas de los Sectores de Planeamiento se otorga compatibilidades de uso con actividades comerciales, administrativas y/o de servicio según lo indicado en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas a los siguientes ejes urbanos:

a) En el eje urbano de la avenida **Dos de Mayo**, entre la avenida Arenales y calle Los Eucaliptos-G. Marconi, calificada con zonificación Residencial de Densidad Media (RDM), **las viviendas unifamiliares existentes**, serán compatibles con **oficinas administrativas o uso comercial** según el Índice de Usos. El desarrollo de la actividad deberá ocupar la totalidad de la edificación.

En las **edificaciones multifamiliares existentes**, entre la avenida Arenales y avenida Guillermo Prescott,

sólo el primer piso será compatible con **oficinas administrativas o uso comercial** según el Índice de Usos, siempre y cuando tenga ingreso directo desde la vía pública.

En las edificaciones nuevas, entre la avenida Arenales y avenida Guillermo Prescott, se permitirá hasta un máximo de 2 pisos de uso exclusivo comercial según el Índice de Usos, debiendo contar con ingresos diferenciados según el uso y no se otorgará Licencia Municipal de Funcionamiento de uso comercial en la parte residencial del mismo. Los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios que se aplicarán en estos casos serán los correspondientes a Comercio Zonal (CZ).

b) En el eje urbano de la avenida **Daniel Hernández**, calificada con zonificación Residencial de Densidad Baja (RDB), las edificaciones existentes o por edificar serán compatibles con los usos establecidos en el Índice de Usos para la ubicación de Actividades Urbanas. Los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios que se aplicarán en estos casos serán los correspondientes a Comercio Vecinal (CV).

c) En el eje urbano de la avenida **Gral. Felipe Salaverry**, entre la Av. Faustino Sánchez Carrión y la Av. Gral. Canevaro calificada con zonificación Residencial de Densidad Alta (RDA), las edificaciones existentes o por edificar serán compatibles con oficinas administrativas.

En el eje urbano de la avenida **Gral. Felipe Salaverry**, entre la Av. Faustino Sánchez Carrión y la Av. Augusto Pérez Aranibar, calificada con zonificación Residencial de Densidad Media (RDM), las viviendas existentes serán compatibles con oficinas administrativas.

d) En la avenida **Arenales**, las edificaciones existentes o por edificar serán compatibles con las actividades comerciales, administrativas o de servicio asignada al Comercio Zonal (CZ) de este eje urbano, según lo establecido en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas. En estos casos toda edificación deberá respetar los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios vigentes correspondientes al Comercio Zonal (CZ), a excepción de la altura máxima de edificación que será la aprobada en el Plano de alturas.

e) En la avenida **Jorge Basadre**, entre las avenidas Camino Real y El Rosario, calificada con zonificación RDA, en la avenida **Victor Andrés Belaúnde**, calificada con zonificación RDM y RDA y en la **Avenida Cádiz**, entre las avenidas Salaverry y Guillermo Prescott, las edificaciones existentes o por edificar serán compatibles con oficinas administrativas según lo establecido en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas. En estos casos toda edificación deberá respetar los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios vigentes correspondientes a las zonas residenciales, la altura máxima de edificación aprobada en el Plano de alturas y el requerimiento de estacionamientos correspondiente al uso de oficinas administrativas.

f) Las **edificaciones existentes** en los siguientes ejes y/o sectores urbanos serán compatibles con **oficinas administrativas** según lo establecido en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas:

- Av. **Andrés Reyes**, entre la Av. Paseo Parodi y Calle Las Camelias y **Ca. Chinchón**, entre la Av. Petit Thouars y Calle Las Camelias.

- Calle **Manuel Atanasio Fuentes**, entre la Calle Chacarilla y la Av. Andrés Aramburú.

- Avenida **Del Parque Sur**, entre la Calle 3 Sur y la Avenida Guardia Civil, a excepción de departamentos en edificios multifamiliares de vivienda.

- Avenida **Guardia Civil**, entre la Av. Javier Prado Este y la Av. Del Parque Norte.

- Avenida **José Gálvez Barrenechea**, entre la Av. Javier Prado Este y la Av. Del Parque Sur, a excepción de departamentos en edificios multifamiliares de vivienda.

g) Las **viviendas unifamiliares existentes** en los siguientes ejes y/o tramos urbanos serán compatibles con **oficinas administrativas**:

- Avenida **Javier Prado Oeste**, entre las Avenidas Arenales y Av. Felipe S. Salaverry.

- Calles **Las Palmeras**, cuadras 3 y 4 y **Los Pinos**, cuadra 5.

- Avenida **Arequipa (lado este)**, entre las avenidas Javier Prado y Andrés Aramburú.

- Avenida **Felipe Pardo y Aliaga**, entre las avenidas Los Conquistadores y Santa Cruz.



- Avenida **Francisco Tudela y Varela**, cuadra 1.
- Calles **Los Gavilanes** y **Los Halcones**, los lotes con colindancia posterior a la zona de Comercio Metropolitano (CM).

- Avenida **Pablo Carriquiry**, cuadra 02, lado par.
- Calle **Ricardo Angulo** cuadra 8.
- Calle **Las Oropéndolas**, cuadra 1.”

**Artículo 3º.-** Los predios calificados con zonificación de Equipamiento Urbano Otros Usos (OU), Educación (E1, E2, E3, E4) o de Salud (H1, H2 o H3) al concluir las actividades que se desarrollan en él, adoptarán la zonificación de los predios colindantes.

**Artículo 4º.-** Las compatibilidades de uso antes establecidas forman parte del Cuadro del Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas del Distrito de San Isidro.

**Artículo 5º.-** Establecer que las actividades urbanas de servicios profesionales y oficinas administrativas y/o comerciales en predios ubicados en zonificación residencial que se hayan instalado de manera formal continuarán desarrollándose en las mismas condiciones con las que se otorgó la Licencia de Funcionamiento hasta que la edificación que las acoge sea demolida, en tal situación la nueva edificación será exclusivamente de uso residencial. El funcionamiento de las actividades urbanas antes mencionadas deberá sujetarse al cumplimiento de las normas sobre niveles operacionales y estándares de calidad aprobados por la Municipalidad de San Isidro.

**Artículo 6º.-** Se podrá otorgar Licencias de ampliación y/o remodelación a aquellas edificaciones en zonificación No conforme, que cuenten con inscripción registral para uso comercial, de oficinas u otros, para lo cual los proyectos deberán respetar los parámetros urbanísticos y edificatorios vigentes de la zona donde se ubica el predio, la altura máxima de edificación aprobada en el Plano de Alturas y los requerimientos de estacionamientos según el uso del predio.

En estas edificaciones, en caso se acumulen lotes colindantes y que tengan frente a una vía de carácter metropolitana, se podrá obtener Licencias de ampliación y/o remodelación para uso de oficinas y/o de servicios. En estos casos toda edificación deberá respetar los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios vigentes correspondientes a las zonas residenciales, la altura máxima de edificación aprobada en el Plano de alturas y el requerimiento de estacionamientos correspondiente al uso de oficinas administrativas.

**Artículo 7º.-** Las actividades urbanas formalmente establecidas en calificaciones comerciales CV, CZ y CM, pero que por efecto de las modificaciones realizadas al Índice de Usos han quedado en uso no conforme podrán seguir manteniendo el uso para el cual les fue otorgada la licencia de funcionamiento hasta el cese de la actividad o cambio de giro por alguna actividad compatible con el Índice de Usos que se aprueba.

**Artículo 8º.-** Establecer como Zona de Reglamentación Especial (ZRE) el área comprendida entre la Avenida Javier Prado Este, Calle las Camelias, Avenida República de Colombia calle Plaza 27 de Noviembre, Calle Luis Felipe Villarán cuadra 5, Calle La Habana y Avenida Petit Thouars, y encargar a la Municipalidad Distrital de San Isidro que en un plazo de 180 días deberá elaborar la propuesta de modificación que deberá contener: los parámetros urbanísticos y edificatorios, que deberán mantenerse dentro de los rangos de la zonificación aprobada, la compatibilidad de uso con otras actividades urbanas y la propuesta de estacionamientos teniendo en consideración la reducida sección vial de las vías locales que la conforman. Dicha propuesta, con la opinión favorable del Concejo Distrital de San Isidro, deberá ser presentada a la Municipalidad Metropolitana de Lima para su aprobación mediante Ordenanza.

#### DISPOSICIONES FINALES

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

**Segunda.-** Deróguese el Artículo 3º de la Ordenanza N° 1067-MML, que aprueba el Índice de Usos para la

Ubicación de Actividades Urbanas del distrito de San Isidro.

POR TANTO:

Mando se registre, publique y cumpla.

Lima, 14 de diciembre de 2009

LUIS CASTAÑEDA LOSSIO  
Alcalde de Lima

438103-1