Aprueban 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

ORDENANZA Nº 950

Fecha de Publicación: 17 de junio de 2006

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza Nº 015-MDMM, publicada el 28 junio 2013**, se requiere un estacionamiento por vivienda para el área de tratamiento II y III del Distrito de Magdalena del Mar, teniendo en consideración la presente Ordenanza.**

(*) De conformidad con el Artículo Cuarto de la Ordenanza Nº 1705, publicada el 31 mayo 2013, se dispone**que en la zona limítrofe entre los distritos de San Isidro y Magdalena del Mar, se mantiene vigente la Zonificación y las Alturas de Edificación aprobadas por la presente Ordenanza; asimismo, 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.**

***(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza Nº 457-MDMM, publicada el** 15 marzo 2011**, se precisa que el criterio de colindancia a que hace referencia la presente Ordenanza y la Ordenanza Nº 290-MDMM, también será de aplicación en el frente de manzanas separadas lateralmente por vías locales. El anteproyecto y la memoria respectiva correspondiente, indicará con detalle volumétrico el planteamiento presentado y la sustentación respectiva de modo tal que permita la consolidación de las alturas a lo largo de los ejes viales del Área de Tratamiento III (Sectores III y IV). En estos casos, cuando se sustente el incremento de altura por colindancia o perfil urbano se tendrá en cuenta tanto la altura de la edificación existente y los parámetros urbanísticos del inmueble colindante situado en el frente lateral donde se ubica el inmueble beneficiado, prevaleciendo el perfil urbano de la vía donde se encuentra ubicado este último predio, además de la zonificación y área de lote normativo, de acuerdo a lo establecido en la presente Ordenanza.* Posteriormente, la citada Ordenanza fue derogada por el Artículo Primero de la Ordenanza Nº 504-MDMM, publicada el 04 mayo 2012.**

CONCORDANCIAS

EL ALCALDE METROPOLITANO DE LIMA;

POR CUANTO:

EL CONCEJO METROPOLITANO DE LIMA;

De conformidad con lo opinado por la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura en sus Dictámenes Nº s. 021-2006-MML-CMDUVN del 21 de marzo del 2006 y 047-2006-MML-CMDUVN de fecha 30 de mayo del 2006;

Aprobó la siguiente:

ORDENANZA

QUE APRUEBA EL REAJUSTE INTEGRAL DE LA ZONIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO DEL DISTRITO DE SAN ISIDRO Y UN SECTOR DEL DISTRITO DE MAGDALENA DEL MAR, QUE SON PARTE DEL ÁREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO III DE LIMA METROPOLITANA

Artículo 1.- Plano de Zonificación de los Usos del Suelo:

Aprobar el Plano de Zonificación de los Usos del Suelo del distrito de San Isidro y un Sector del distrito de Magdalena del Mar, que, con otros distritos, conforman el Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana (Plano Nº 01), el mismo que es parte de la presente Ordenanza como Anexo Nº 01. Este Plano de Zonificación no define límites distritales.

Artículo 2.- Normas Generales de Zonificación de los Usos del Suelo:

Aprobar las Normas Generales de Zonificación de los Usos del Suelo del distrito de San Isidro y un Sector del distrito de Magdalena del Mar: Cuadro Nº 01 Resumen de Zonificación Residencial (Anexo Nº 02) y Cuadro Nº 02 Resumen de Zonificación Comercial (Anexo Nº 03) y las Especificaciones Normativas de la Zonificación (Anexo Nº 04), las mismas que forman parte de la presente Ordenanza.

Artículo 3.- Plano de Alturas de Edificación:

Aprobar el Plano de Alturas de Edificación correspondiente al distrito San Isidro y un Sector del distrito de Magdalena del Mar: (Plano Nº 02), el mismo que es parte de la presente Ordenanza como Anexo Nº 05.

Artículo 4.- Concepto de Colindancia de Alturas:

Establecer que en el área materia de la presente Ordenanza, complementariamente a las Alturas normativas y el Plano de Alturas aprobados, se aplica el concepto de Colindancia para precisar el número de pisos o altura de edificación que corresponde a un predio que se ubica inmediatamente vecino a una edificación existente de mayor altura. Los criterios aprobados para su aplicación se precisan en las Especificaciones Normativas de la Zonificación (Anexo Nº 04)

Artículo 5.- Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas:

Disponer que las Municipalidades Distritales de San Isidro y Magdalena del Mar, en estricta sujeción al Plano de Zonificación de los Usos del Suelo y las Normas Generales de Zonificación que se aprueban mediante la presente Ordenanza, formulen el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas que corresponde a su distrito, el cual se evaluará y aprobará mediante Ordenanza Metropolitana.

Artículo 6.- Parámetros Urbanísticos y Edificatorios:

Establecer que las Municipalidades Distritales de San Isidro y Magdalena del Mar, en estricta sujeción a las normas aprobadas en la presente Ordenanza, formulen y aprueben 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.

Artículo 7.- Zona de Reglamentación Especial de el Bosque de Los Olivos.-

Establecer que la Zona de Reglamentación Especial del Bosque de Los Olivos de San Isidro (declarado Monumento Nacional) y sus Sectores de entorno identificados por el Reglamento de Conservación, Revalorización, Zonificación y Edificación para la Zona Monumental del Bosque de Los Olivos de San Isidro (aprobado por Resolución Directoral Nacional Nº 410-INC del 02.Dic.1998), requiere de una actualización de su normativa, para lo cual, la Municipalidad de San Isidro, con participación del Instituto Nacional de Cultura, de otras entidades especializadas y de las Juntas Vecinales oficiales, elaborará la nueva propuesta de Reglamentación Especial, en concordancia con los lineamientos urbanísticos que para tal efecto establezca el Instituto Metropolitano de Planificación- IMP

Asimismo, sólo para efectos de Zonificación, deberá incluirse en dicha Propuesta los lotes con frente a las Calles Arca Parro, Pérez de Tudela, Gonzáles de la Torre, Ricardo Rosell, San Alejandro y República, con excepción de los predios ubicados con frente a las Avenidas Santa Cruz, Pardo y Aliaga y Conquistadores.

Dicha propuesta, con la opinión favorable del Concejo Distrital de la Municipalidad de San Isidro, del Instituto Nacional de Cultura, en lo que corresponda, y del Instituto Metropolitano de Planificación, será presentada a la Municipalidad Metropolitana de Lima para su aprobación por Ordenanza Metropolitana.**(*)**

(*) De conformidad con la Segunda Disposición Transitoria y Final de la Ordenanza N° 1465, publicada el 02 diciembre 2010**, se precisa que el ámbito de aplicación de la Ordenanza Nº**

1126-MML, así como de la citada Ordenanza está definido por los límites de la zonificación de Reglamentación Especial (ZRE) Zona Monumental Bosque El Olivar de San Isidro, establecidos en la presente Ordenanza, no encontrándose la Av. Daniel Hernández dentro de esta Zona de Reglamentación Especial, por lo cual en este eje urbano será de aplicación el Indice de Usos para la Ubicación de las Actividades Urbanas en el distrito de San Isidro aprobado mediante la Ordenanza Nº 1328-MML.

(*) De conformidad con la Segunda Disposición Transitoria y Final de la Ordenanza Nº 1569, publicada el 09 diciembre 2011**, se precisa que el ámbito de aplicación de la Ordenanza Nº 1126-MML, así como de la citada Ordenanza está definido por los límites de la zonificación de Reglamentación Especial (ZRE) Zona Monumental Bosque el Olivar de San Isidro establecidos en la presente Ordenanza, no encontrándose la Av. Daniel Hernández dentro de esta Zona de Reglamentación Especial, por cual en este eje urbano será de aplicación el Índice de Usos para la ubicación de las Actividades Urbanas en el distrito de San Isidro aprobado mediante la Ordenanza Nº 1328-MML.**

CONCORDANCIAS: **Ordenanza N° 1465, Art. 2 (Aprueban actualización de la Reglamentación Especial de la Zona Monumental Bosque El Olivar de San Isidro)**
Ordenanza Nº 1569 (Aprueban actualización de la reglamentación especial de la Zona Monumental del Bosque de Olivos del Distrito de San Isidro)

Artículo 8.- Zona de Reglamentación Especial del Sector de la Costa Verde.-

Establecer que el Sector de la Costa Verde de los distritos de San Isidro y de Magdalena del Mar, que se localiza entre el litoral marítimo y la vía vehicular de la terraza superior del acantilado, calificado para uso turístico, recreativo, deportivo y residencial, constituye un patrimonio territorial de especial calidad paisajista, cuya normativa y reglamentación específica para su ordenamiento urbano, vialidad y zonificación, se aprueba a través de su Plan Maestro de Desarrollo de la Costa Verde, que comprende asimismo las franjas del litoral marítimo de los distritos de Chorrillos, Barranco, Miraflores y San Miguel, el cual debe ser actualizado y aprobado por la Autoridad del Proyecto de la Costa Verde (creada por Ley Nº 26306 de mayo de 1994) y ratificado por Ordenanza del Concejo Metropolitano de Lima.

Artículo 9.- Reglamentación Especial del Sector Comercial de Camino Real.-

Establecer que la Municipalidad del distrito de San Isidro, elabore una propuesta de reglamentación específica para el Sector Comercial comprendido entre las vías Víctor Andrés Belaunde, Santo Toribio, Lizardo Alzamora y Camino Real, con excepción de los predios ubicados con frente a la Av. Santo Toribio que están calificados como RDM, que incluya como requerimiento fundamental que el Proyecto a edificarse se sustente en Estudios de Impacto Ambiental e Impacto Vial, que abarquen un sector urbano mayor y se orienten a mitigar las posibles afectaciones negativas de las edificaciones de comercio intensivo, institucionales y/o residenciales de alta densidad, en las áreas vecinas residenciales y en el Sector del Bosque de Los Olivos de San Isidro. Dicha Propuesta, con la opinión favorable del Concejo Distrital de la Municipalidad de San Isidro y del Instituto Metropolitano de Planificación, será presentada a la Municipalidad Metropoitana de Lima para su aprobación por Ordenanza Metropolitana.

CONCORDANCIAS: **Ordenanza Nº 1529 (Aprueban reajuste del Reglamento para la Zona de Reglamentación Especial Centro Comercial Camino Real del distrito de San Isidro)**

Artículo 10.- Compatibilidad de Usos de Suelo en Zonas Residenciales.-

Establecer como Norma General para la aplicación de la Zonificación de los Usos del Suelo en el área materia de la presente Ordenanza, que la edificación o funcionamiento de Centros de Educación Inicial, Centros de Educación Básica (en lotes menores a 2,400 m2), Comercios Locales, Postas Sanitarias, Centros de Culto Religioso, Áreas Verdes Locales, Equipamiento Comunal a nivel de Barrio y los Aportes que se transfieren con las Habilitaciones Urbanas, son compatibles con las Zonas Residenciales y por tanto, no tienen necesariamente calificación especial en los Planos aprobados por la presente Ordenanza. La aprobación de su instalación, construcción u operación, depende únicamente de las Municipalidades Distritales, quienes elaborarán los criterios específicos para su localización.

Artículo 11.- Aplicación de las Normas Generales de Zonificación de los Usos del Suelo.-

Establecer que los casos que planteen los propietarios de predios de los distritos de San Isidro y Magdalena del Mar, respecto a la aplicación de cualquiera de los Planos y Normas Generales de Zonificación de los Usos del Suelo aprobadas por la presente Ordenanza, en la revisión de anteproyectos y proyectos arquitectónicos, se resuelvan en Primera Instancia a través de la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos de la Municipalidad Distrital y en Segunda Instancia, a través de la Comisión Técnica Calificadora Provincial de Proyectos de la Municipalidad Metropolitana de Lima, de conformidad a lo que dispone el Reglamento de la Ley Nº 27157, aprobado mediante Decreto Supremo Nº 0082000-MTC del 27 de febrero de 2000 y Decreto Supremo Nº 011-2005-VIVIENDA de fecha 12 de mayo del 2005. En caso de interpretación de las Normas de Zonificación aprobadas, la competencia es del Concejo Metropolitano de Lima.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- Dispóngase que dentro del plazo de 60 (sesenta) días calendario las Municipalidades Distritales de San Isidro y Magdalena del Mar remitan a la Municipalidad Metropolitana de Lima, la propuesta de Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas de su jurisdicción, para su aprobación mediante Ordenanza Metropolitana.

Segunda.- Dispóngase, que dentro del plazo de 90 (noventa) días calendario, las Municipalidades Distritales de San Isidro y Magdalena del Mar, formulen y aprueben por Decreto de Alcaldía, las Normas sobre Estándares de Calidad y el Cuadro de Niveles Operacionales para la Localización de Actividades Urbanas en el distrito.

Tercera.- Dispóngase que dentro del plazo de 120 (ciento veinte) días calendario y de acuerdo a lo precisado en los Artículos 7 y 9 de esta Ordenanza, la Municipalidad de San Isidro formule y presente a la Municipalidad Metropolitana de Lima la propuesta de actualización del Reglamento de Conservación, Revalorización, Zonificación y Edificación para la Zona Monumental del Bosque de Los Olivos de San Isidro y del Centro Comercial de Camino Real, para su aprobación por Ordenanza Metropolitana.

Cuarta.- Dispóngase que dentro del plazo de 180 (ciento ochenta) días calendario y de acuerdo a lo precisado en el Artículo 8 de esta Ordenanza, la Autoridad del Proyecto Costa Verde formule y presente a la Municipalidad Metropolitana de Lima, la propuesta de actualización del Plan Maestro de Desarrollo de la Costa Verde para su ratificación por Ordenanza Metropolitana.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- Garantícese la estabilidad y vigencia de los Planos y Normas de Zonificación de los Usos del Suelo del distrito de San Isidro y del distrito de Magdalena del Mar (parcial) que se aprueban mediante la presente Ordenanza, disponiéndose que los mismos, dentro de dos años, sean evaluados conjuntamente por las Municipalidades Distritales citadas y la Municipalidad Metropolitana de Lima, pudiendo ser reajustados en lo pertinente.

Durante dicho período, se suspenden los Cambios Específicos de Zonificación, salvo que, excepcionalmente, se presenten iniciativas de inversión que se califiquen de Interés Local por el Concejo Distrital o de Interés Metropolitano por la Municipalidad Metropolitana de Lima, para lo cual, se seguirá el procedimiento que se precisa en la Segunda Disposición Final.

Las Ordenanzas Metropolitanas sobre Cambios Específicos de Zonificación, aprobadas anteriormente en el marco de la Ordenanza Nº 134-MML y Ordenanza Nº 620-MML, así como sus correspondientes Certificados de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, mantienen su vigencia y se sujetarán al proceso de evaluación general de la Zonificación que se establece en esta Primera Disposición Final.

Segunda.- Establézcase un régimen excepcional de Cambios Específicos de Zonificación que promueva la inversión pública o privada, debidamente sustentados y declarados de interés local y/o

metropolitano por las Municipalidades Distritales de San Isidro y Magdalena del Mar y/o por la Municipalidad Metropolitana de Lima, para lo cual deberá cumplirse el siguiente procedimiento:

1 Los interesados presentarán sus iniciativas a las Municipalidades Distritales respectivas.

2 La Municipalidad Distrital respectiva, evaluando técnicamente el comportamiento de la Zonificación en el área urbana y tomando en cuenta la opinión de los vecinos directamente afectados (ubicados en ambos frentes de la vía en donde se localiza la zona materia del cambio y, opcionalmente, en el predio posterior y en las manzanas circundantes), estudiará la factibilidad del Cambio Específico de Zonificación. El órgano competente de la Municipalidad Distrital respectiva formulará el Informe Técnico correspondiente.

3 La Municipalidad Distrital respectiva, mediante Acuerdo de Concejo declarará de Interés Local la propuesta de Cambio Específico de Zonificación, elevándolo a la Municipalidad Metropolitana de Lima.

4 La Municipalidad Metropolitana de Lima, evaluará la propuesta y emitirá opinión técnica a través de la Gerencia de Desarrollo Urbano, del Instituto Metropolitano de Planificación y, de ser el caso, de otros órganos especializados en la materia.

5 El Concejo Metropolitano de Lima, de considerarlo conveniente, aprobará el Cambio Específico de Zonificación mediante Ordenanza.

6 En el caso de una propuesta de Cambio Específico de importancia metropolitana, que se caracterice por constituir un planteamiento que tenga efectos de orden vial, ambiental, operacional o de densidad residencial, que impacten a un sector urbano mayor que el estrictamente vecinal, la Municipalidad Distrital respectiva emitirá opinión sobre el pedido y lo elevará a la Municipalidad Metropolitana de Lima para su decisión.

Tercera.- Dispóngase que en los distritos de San Isidro y de Magdalena del Mar (parcial en el área de intervención de la presente Ordenanza) no son de aplicación el Artículo 34.2 de la Ordenanza Nº 620-MML y el Artículo Primero de la Ordenanza Nº 738-MML.

Cuarta.- Ratifíquese que los Aportes resultantes de los procesos de las Habilitaciones Urbanas, son inalienables, inembargables e imprescriptibles y, en ningún caso, pueden ser transferidos a particulares y modificarse el uso para el que fueron destinados. Teniendo en cuenta el objeto social del Servicio de Parques de Lima - SERPAR LIMA y el Fondo Municipal de Renovación Urbana - FOMUR, éstos podrán enajenar los bienes que reciben en aportes de acuerdo a su normativa, de conformidad con la Ordenanza Nº 836-MML.

Quinta.- Dispóngase, que todos los órganos ejecutivos de la Municipalidad Metropolitana de Lima y de las Municipalidades Distritales de San Isidro y Magdalena del Mar, coordinen permanentemente y ejerzan un estricto control sobre las actividades constructivas y de funcionamiento en los predios que se edifiquen, operen y/o se regularicen a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, garantizando en forma especial, el mejoramiento del entorno ambiental y el irrestricto uso público de los espacios y vías que son propiedad de la ciudad.

Sexta.- Deróguese toda otra norma y disposición que se oponga a la presente Ordenanza.

POR TANTO:

Mando se registre, publique y cumpla.

En Lima, a los ocho días del mes de junio del año dos mil seis.

LUIS CASTAÑEDA LOSSIO

Alcalde de Lima

ANEXO Nº 01

Enlace Web: Anexo 01 PDF. (*)

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 1463, publicada el 02 diciembre 2010**, se modifica el Plano de Zonificación del distrito de Magdalena del Mar, provincia y departamento de Lima, aprobado mediante la presente Ordenanza, de Residencial de Densidad Baja (RDB) a Residencial de Densidad Media (RDM), con una altura de edificación máxima de 6 pisos, de los Lotes 15 (Nº 371) y 16 (Nº 361) de la Mz. 67 de la Urbanización San Felipe (lado impar).**

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 1473, publicada el 08 diciembre 2010**, se modifica el Plano de Zonificación del Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima aprobado por la presente Ordenanza, de Residencial de Densidad Media (RDM) y Residencial de Densidad Baja (RDB) a Otros Usos (OU), de los inmuebles ubicados en Calle Prolongación Arenales Nº s. 271-279 y 291, Calle Paillardelle Nº s. 190-192 y Jr. Hermilio Hernández Nº 159, ascendiendo a un área total acumulada de 8,098.77 m2, de propiedad de la Empresa Inversiones Atlántida S.A.C.**

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 1544, publicada el 04 agosto 2011**, se modifica el Plano de Zonificación del Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima, aprobado mediante la presente Ordenanza, de Residencial de Densidad Alta (RDA) y Residencial de Densidad Baja (RDB) a Educación Superior Universitaria (E3), para el predio ubicado en la Av. General Salaverry Nº s. 2265, 2281, 2285, 2287, 2295 y Av. Cádiz Nº 446, 448, 450 de la Urb. Country Club.**

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza Nº 1658, publicada el 16 febrero 2013**, se modifica el Plano de Zonificación del Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima, aprobado mediante Ordenanza Nº 950-MML, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 08 de junio del 2006, restituyendo la calificación de Otros Usos (OU) a los Lotes 6, 7, 8, 9 y 9A conformantes del Complejo Inmobiliario Hotel Country Club, ubicados en calle Los Eucaliptos, Av. El Golf y Calle José Granda.**

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 1772, publicada el 26 febrero 2014**, se modifica el Plano de Zonificación del Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima, aprobado mediante la presente Ordenanza y 1067-MML, de Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Vecinal (CV) para el predio de 404.40 m ^{2} ubicado en Av. Felipe Pardo y Aliaga Nº 498, esquina Av. Los Conquistadores.**

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 2157, publicada el 14 abril 2019**, se declara favorable la petición de cambio de zonificación del distrito de San Isidro, que se indica en el citado artículo.**

ANEXO Nº 02

CUADRO Nº 01: RESUMEN DE ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL

DISTRITOS DE SAN ISIDRO Y MAGDALENA DEL MAR (PARCIAL)

ÁREA DE TRATAMIENTO III

ZONA	USOS	LOTE MÍNIMO NORMATIVO (m2)	FRENTE MINIMO NORMATIVO (ml)	ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA (pisos)	ÁREA LIBRE MINIMA	ESTACIONAMIENTO MINIMO (1)

	Unifamillar y	200	10		35%	1 cada vivienda
Residencial de	Multitamiliar					
Densidad Baja						
RDB	Unifamiliar y	300	10		35%	1 cada vivienda
	Multifamiliar					
	Unifamiliar y	300	10		35%	1 cada vivienda
Residencial de	Multitamiliar					
Densidad Media						
RDM	Unifamiliar y	350	10		35%	1 cada vivienda
	Multifamiliar					
				Según Plano de		
				Alturas de		
	Multifamiliar	350	10	Edificación	35%	1 cada vivienda
				aprobado		
Residencial de						
Densidad Alta	Multifamiliar	450	15		40%	1 cada vivienda
RDA						
	Multifamiliar	600	15		40%	1 cada vivienda
Residencial de	Multifamiliar	800	18		50%	1 cada vivienda
Densidad Muy Alta						
RDMA						
	Multifamiliar	1000	20		50%	1 cada vivienda

(1) Las Municipalidades Distritales podrán proponer requerimientos de estacionamiento mayores al señalado en el presente Cuadro

(Ver Especificaciones Normativas)

ANEXO Nº 03

CUADRO Nº 02: RESUMEN DE ZONIFICACIÓN COMERCIAL

DISTRITO DE SAN ISIDRO Y MAGDALENA DEL MAR (PARCIAL)

ÁREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO III

ZONA	ALTURA EDIFICACIÓN	USO RESIDENCIAL COMPATIBLE	TAMAÑO DE LOTE MÍNIMO	ÁREA LIBRE	ESTACIONAMIENTO MINIMO (1)
Comercio Metropolitano CM	Según Plano de Alturas de Edificación aprobado	RDMA - RDA	600 m2	No exigible para uso comercial. Los pisos destinados a vivienda dejarán el área libre que se requiere según el uso residencial	1 cada 50 m2
Comercio Zonal CZ		RDA - RDM	Existente		1 cada 50 m2
Comercio Vecinal CV		RDM-RDB	Existente	compatible	1 cada 50 m2

(1) Las Municipalidades Distritales podrán proponer requerimientos de estacionamiento mayores al señalado en el presente Cuadro.

(Ver Especificaciones Normativas)

ANEXO Nº 04

ESPECIFICACIONES NORMATIVAS DE LA ZONIFICACION CORRESPONDIENTE A LOS DISTRITOS DE SAN ISIDRO Y MAGDALENA DEL MAR (PARCIAL), QUE SON PARTE DEL ÁREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO III DE LIMA METROPOLITANA

A.- DE CARÁCTER GENERAL:

En los distritos de San Isidro y Magdalena del Mar (parcial), que forman parte del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana, se localizan áreas de calidad arquitectónica, urbanística, paisajista y de servicios de alcance internacional, que deben ser promovidas y puestas en valor, como el Centro Financiero de San Isidro; el Bosque de Los Olivos; el Campo de Golf y su entorno; el Centro Comercial Camino Real; el Hospital Larco Herrera, el Puericultorio Pérez Araníbar; el sector de la Costa Verde; entre otras.

B.- RELACIONADA CON LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS:

B.1. Las alturas máximas que se indican en el Plano de Alturas, serán de aplicación en lotes iguales o mayores al normativo, establecido en los Cuadros Resumen de Zonificación Residencial y Comercial.

B.2. La subdivisión de lotes sólo se permitirá cuando los Lotes resultantes (en área y frente) sean iguales o mayores al mínimo normativo señalado en los Cuadros Resumen de Zonificación Residencial y Comercial.

B.3. Las áreas de Aportes, producto de los procesos de Habilitación Urbana, mantienen la finalidad con que fueron aprobadas, independientemente de la calificación señalada en el Plano de Zonificación.

B.4. En las Zonas Comerciales, no será obligatorio destinar parte o la totalidad del predio a Uso Comercial, pudiendo destinarse el mismo íntegramente al Uso Residencial.

B.5. Los requerimientos de estacionamiento para proyectos como: Supermercados, Tiendas de Autoservicio, Mercados, Cines, Teatros Locales de Espectáculos, Locales Culturales, Clubes, Instituciones y similares, Locales de Culto, Locales Deportivos, Coliseos, entre otros, serán definidos por las Municipalidades Distritales de San Isidro y Magdalena del Mar.

B.6. Las Municipalidades Distritales de San Isidro y Magdalena del Mar, podrán reglamentar y aprobar los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios complementarios siguientes:

B.6.1 El tamaño mínimo de departamento en edificios multifamiliares, de uno, dos y tres dormitorios.

B.6.2 El requerimiento de estacionamiento, estableciendo y regulando la correspondencia entre la unidad de vivienda y estacionamiento en el mismo edificio.

B.6.3 La utilización de semisótano para estacionamiento, en concordancia con la normativa específica.

B.6.4 Las densidades netas, en concordancia con las alturas de edificación y el tamaño de los departamentos.

B.6.5 Otros parámetros urbanísticos y edificatorios complementarios que se consideren convenientes y que no contravengan las Normas de Zonificación que se aprueban con la presente Ordenanza.

B.7. La altura máxima de piso a piso de los departamentos en edificios multifamiliares será de 3.00 ml. En edificaciones destinadas a Usos Comerciales, la altura será definida según el proyecto respectivo.

B.8 En los Lotes ubicados frente a vías de acceso único, se permitirá el uso residencial con una altura máxima de tres pisos.

B.9. En las Zonas Residenciales, podrá incrementarse la altura de edificación normada de los predios, en razón de su Colindancia, según las condicionantes siguientes:

B.9.1 Los predios que colinden lateralmente con una edificación existente de mayor altura que la normativa, podrán edificar hasta el promedio entre la altura existente y la normada.

B.9.2 Los predios que colinden lateralmente con dos edificaciones existentes de mayor altura que la normada, podrán edificar hasta el promedio entre las dos alturas existentes.

B.9.3 En las Zonas Residenciales de Densidad Baja (RDB), los predios que colinden por el lado posterior con predios cuya altura normativa es de 8 pisos, podrán incrementar su altura de edificación hasta 4 pisos más azotea. Si colindan con predios cuya altura normativa es de 10 pisos, podrán incrementar la altura hasta 5 pisos más azotea y, si colindan con predios cuya altura normativa es de 12 pisos o más, podrán incrementar su altura de edificación hasta 6 pisos más azotea. Este criterio, será de aplicación sólo en calles con sección vial mayor de 11.00 m.

B.9.4 En los predios localizados en las Calles transversales de la Avenida Javier Prado, entre las Avenidas 2 de mayo y Jorge Basadre (tramo entre la Calle Los Eucaliptos y la Avenida Arequipa), que tengan una sección vial menor a 14 metros, no se aplica el concepto de Colindancia. La altura máxima

en esos predios será de 4 pisos más azotea en Zona Residencial de Densidad Baja o 7 pisos más azotea en Zona Residencial de Densidad Media; la misma que se aplica sólo para aquellos predios que tienen un área igual o mayor a la normativa respectiva.

Los criterios de aplicación de detalle serán establecidos por las Municipalidades Distritales.

B.10. Las Azoteas podrán ser de uso común, privado o mixto, según lo determinen las Municipalidades Distritales de San Isidro y Magdalena y podrán ser edificadas hasta el 45% del área utilizable, luego de descontar los retiros laterales o frontales que se establezcan.

B.10.1 En Azoteas de uso común, el ingreso será únicamente desde la escalera principal y ascensores en caso de tenerlos. La Azotea se destinará exclusivamente a uso recreacional y/o de servicios, debidamente reglamentados.

B.10.2 En Azoteas de uso privado, el ingreso será únicamente desde el Departamento correspondiente y se destinará a uso recreacional y/o de servicios (terrazas, estar, servicios higiénicos complementarios, dormitorio de servicio, cuarto de planchado y otros). En ningún caso se permitirán ambientes principales de la vivienda (sala, comedor, cocina, dormitorios).

B.11 En las áreas calificadas como Zonas Monumentales, Históricas u otras, definidas como Zonas de Reglamentación Especial (ZRE), se aplicará la normativa específica que le corresponda y que se aprueba mediante Ordenanza Metropolitana de Lima.

B.12 Los proyectos de edificación que consideren alturas mayores a 15 pisos o estén destinados a grandes instalaciones comerciales, deberán estar sustentados en Estudios de Impacto Ambiental y de Impacto Vial, antes de la aprobación del Proyecto por la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos de la Municipalidad Distrital respectiva.

B.13 En las siguientes Zonas de Uso Comercial, se otorgará un incremento de altura de edificación, si la nueva construcción se destina exclusivamente a Uso Residencial. Dicho uso está sujeto al cumplimiento de normas de estacionamiento y estándares de calidad:

B.13.1 Hasta siete (7) pisos más azotea, en Zonas de Comercio Vecinal (CV);

B.13.2 Hasta diez (10) pisos más azotea, en Zonas de Comercio Zonal (CZ);

(Con excepción de la Av. Sánchez Carrión, tramo Avs. Salaverry - Juan de Aliaga)

B.13.3 Hasta doce (12) pisos más azotea, en lotes mayores de 600 m2, en la Zona de Comercio Zonal (CZ) de la Avenida Javier Prado, tramo entre las Avenidas Parque El Palomar y Guardia Civil.

En las Zonas Residenciales de Densidad Baja RDB los lotes ubicados con frente a Parques, podrán construir un piso adicional al señalado en el Plano de Alturas de Edificación, con un retranque de 3 mts, no considerándose en estos casos la construcción de Azoteas.

C. RELACIONADA CON LAS COMPATIBILIDADES DE USO:

C.1 En general, en los predios ubicados en Zonas Residenciales, se permitirá el funcionamiento de actividades profesionales, siempre y cuando sean desarrolladas directamente por el propietario y se respeten las condicionantes indicadas respecto al área máxima destinada a la actividad, niveles operacionales y estándares de calidad que definan las Municipalidades Distritales.

C.2 En general, en los predios ubicados en Zonas Residenciales, que actualmente tengan en funcionamiento actividades de servicios, oficinas administrativas o comerciales, podrán desarrollar las mismas hasta que la edificación que las acoge sea demolida. En esa situación, la nueva edificación será exclusivamente de uso residencial si la zona tiene esa calificación. Durante su operación actual, dichas actividades se sujetarán al cumplimiento de normas sobre niveles operacionales y estándares de calidad.

La Licencia de Funcionamiento para actividades de servicios y oficinas administrativas o comerciales, terminará su vigencia sólo cuando se ejecute una nueva edificación en el predio, de acuerdo a la Zonificación Residencial que le corresponda.

C.3 En los predios zonificados con Uso Educativo (E1, E2, E3 o E4), o de Salud (H1, H2, H3 o H4), podrán optar por el Uso Residencial que corresponda a la Zona, sin requerir de Cambio Específico de Zonificación, cuando concluyan las actividades educativas o de salud.

C.4 Los predios ubicados sobre las Vías que se señalan a continuación, calificadas como Zonas Residenciales de Densidad Media y Densidad Alta (RDM y RDA), son compatibles con Actividades de Servicios Profesionales y Oficinas Administrativas o Comerciales que se desarrollen en viviendas unifamiliares existentes, ocupando para ello, parcial o totalmente el predio. Dichas actividades se detallarán en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas del distrito, estando sujetas las mismas al cumplimiento de normas de estacionamiento, niveles operacionales y estándares de calidad. Al demolerse la vivienda existente para ejecutar una nueva edificación, ésta será exclusivamente de uso residencial:

C.4.1 Avenida Jorge Basadre (tramo entre la Av. El Rosario y la Calle Los Eucaliptos);

C.4.2 Todas las Vías transversales entre las Avenidas Javier Prado y Dos de Mayo (localizadas entre la Calle Los Castaños y la Avenida Arequipa).

C.4.3 Calle Los Libertadores.

C.4.4 Avenida Guardia Civil (tramo entre la Avenida Javier Prado y el Óvalo Quiñónez).

C.5 Los predios ubicados sobre las Vías que se señalan a continuación, calificadas como Zonas Residenciales de Densidad Media, Densidad Alta o Densidad Muy Alta (RDM, RDA y RDMA), son compatibles con Actividades de Servicios Profesionales, Oficinas Administrativas o Comerciales, ocupando para ello hasta un máximo de 2 pisos de la edificación existente o por construirse. Las edificaciones deberán contar con ingresos diferenciados según uso. Las actividades se detallarán en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas del distrito, estando sujetas las mismas al cumplimiento de normas de estacionamiento, niveles operacionales y estándares de calidad:

C.5.1 Avenida Javier Prado (tramo entre la Avenida Salaverry y la Avenida Brasil);

C.5.2 Avenida Dos de Mayo (tramo entre la Calle Los Eucaliptos y la Avenida Arenales).

C.5.3 Avenida José Gálvez Barrenechea (tramo entre la Avenida Del Parque Norte y el Ovalo Quiñónez);

C.5.4 Avenida Jorge Basadre (tramo entre la Avenida El Rosario y la Avenida Camino Real).

C.5.5 Avenida Arequipa (tramo entre la Avenida Santa Cruz-Aramburú y la Avenida Javier Prado).

C.5.6 Avenida Felipe Pardo y Aliaga (tramo entre la Calle Los Libertadores y la Calle La República).

C.5.7 Calle Merino Reyna (tramo entre la Avenida Paseo Parodi y la Calle Las Camelias).

C.5.8 Avenida Salaverry (tramo entre las Avenidas F Sánchez Carrión y la intersección de las Avenidas Canevaro y Prescott)

C.6 Los predios ubicados sobre las Vías que se señalan a continuación, calificadas como Zonas Residenciales de Densidad Media, Densidad Alta y Densidad Muy Alta (RDM, RDA y RDMA), son compatibles con Actividades de Servicios Profesionales, Oficinas Administrativas o Comerciales que se desarrollen en construcciones existentes o por edificarse, siempre y cuando se destine toda la edificación a un mismo uso. Dichas actividades se detallarán en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas del distrito, estando sujetas al cumplimiento de normas de estacionamiento, niveles operacionales y estándares de calidad:

C.6.1 Avenida Javier Prado (tramo entre las Avenidas Guardia Civil y Salaverry); C.6.3 Avenida Brasil; C.6.4 Avenida Pezet (tramo entre la Avenida Salaverry y la Calle Valle Riestra).**(*)**

(*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 016-2016-MDMM, publicada el** 17 abril 2016**, se precisa que en el distrito de Magdalena del Mar, a efectos de aplicar los criterios de colindancia establecidos en el literal B.9) del Anexo Nº 04 del presente artículo, que son parte del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana, la referencia contenida en la presente norma respecto a "edificación(es) existente(s)" se aplicarán también a aquellos supuestos en los que el lote colindante cuente con Anteproyecto o Licencia de Edificación aprobada, a efectos de calcular la altura correspondiente.

ANEXO Nº 05

Enlace Web: Anexo 05 PDF. (*)

(*) De conformidad con el Artículo Único de la Ordenanza N 1870, publicada el 28 diciembre 2014**, se modifica el Plano de Alturas de Edificación correspondiente a Ejes y Sectores Urbanos de nivel Metropolitano aprobado por la presente Ordenanza, correspondiente al Reajuste Integral de Zonificación del distrito de San Isidro, sobre los predios ubicados en las cuadras 10, 11 y 12 de la Av. Camino Real, calificados con la Zonificación de Comercio Zonal (CZ), que cumplan con las consideraciones indicadas en el citado artículo.**