

Lima, sábado 21 de enero de 2012



Municipalidad  
de  
**San Isidro**

**DECRETO DE ALCALDÍA  
Nº 002-ALC/MSI**

**PARÁMETROS  
URBANÍSTICOS Y  
EDIFICATORIOS**

**DISTRITO DE SAN ISIDRO**

---

---

**NORMAS LEGALES**

---

---

**SEPARATA ESPECIAL**

**DECRETO DE ALCALDIA  
Nº 002-ALC/MSI**

San Isidro, 19 de enero de 2012

**EL ALCALDE DE SAN ISIDRO****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 Nº 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 al inciso 6) del Artículo 195º de la Constitución Política del Perú, las municipalidades son competentes para planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial;

Que, el Artículo IX del Título Preliminar de la Ley Nº 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, dispone que el proceso de planeación local es integral, permanente y participativo, articulando a las municipalidades con sus vecinos. En dicho proceso se señalan las políticas públicas de nivel local, teniendo en cuenta las competencias y funciones específicas exclusivas y compartidas establecidas para las municipalidades provinciales y distritales;

Que, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 74º de la Ley Nº 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, éstas 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;

Que, la Municipalidad Metropolitana de Lima, mediante la Ordenanza Nº 950-MML, aprobó el 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 Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana; en cuyo Artículo 6º se dispuso que la Municipalidad de San Isidro, en estricta sujeción a las normas aprobadas en la mencionada ordenanza, formule y apruebe por Decreto de Alcaldía, los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios Complementarios, de Estacionamientos, Retiros, Tamaños Mínimos de Departamentos y otros para su aplicación en su jurisdicción;

Que, asimismo, a través de la Quinta Disposición Final de la Ordenanza Nº 1067-MML, se ha otorgado competencia a la Municipalidad de San Isidro para regular ciertos parámetros urbanísticos y edificatorios, tales como área libre mínima y área utilizable en la azotea;

Que, la Municipalidad de San Isidro, mediante el Decreto de Alcaldía Nº 018-2007-ALC/MSI, aprobó los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios para una correcta aplicación de la Ordenanza Nº 950-MML y sus modificatorias aprobadas con la Ordenanza Nº 1067-MML dentro de la jurisdicción del distrito de San Isidro; norma que ha sido modificada, ampliada, rectificadora y precisada por diversos Decretos de Alcaldía, tales como el Nº 017-2008-ALC/MSI, Nº 002-2009-ALC/MSI, Nº 016-2009-ALC/MSI, Nº 019-2010-ALC/MSI, Nº 003-2011-ALC/MSI y Nº 007-2011-ALC/MSI;

Que, durante la vigencia de la Ley Nº 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, se expidió el Decreto de Alcaldía Nº 018-2007-ALC/MSI, ley que a la fecha se encuentra derogada en parte por la Ley Nº 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones;

Que, cabe precisar que a la fecha se encuentran vigentes el Reglamento de la Ley del Sistema Nacional de Evaluación de Impacto Ambiental, aprobado por el Decreto Supremo Nº 019-2009-MINAM; Ordenanza Nº 1268-MML que Regula los Estudios de Impacto Vial en Lima Metropolitana; Ordenanza Nº 1404-MML que Reglamenta el Procedimiento de Aprobación de los Estudios de Impacto Vial en Lima Metropolitana; Ordenanza Nº 324-MSI que Regula la Ubicación de Elementos de Publicidad Exterior en el Distrito de San Isidro; Ordenanza Nº 301-MSI que aprueba el Reglamento General de Licencias de Funcionamiento y Autorizaciones Conexas en el Distrito de San Isidro; dispositivos legales que han sido emitidos con posterioridad a la dación del Decreto de Alcaldía Nº 018-2007-ALC/MSI;

Que, en cuanto a los retiros municipales, mediante el Decreto de Alcaldía Nº 011-96-ALC/MSI se aprobó la Reglamentación de las zonas denominadas retiro municipal del distrito de San Isidro, la cual ha sido modificada por los Decretos de Alcaldía Nº 015-2005-ALC/MSI y Nº 007-2006-ALC/MSI;

Que, ante la existencia de diversas disposiciones relativas a Parámetros Urbanísticos y Edificatorios y a retiros municipales en el distrito de San Isidro, así como de dispositivos legales especializados, resulta necesaria la expedición de una nueva norma que actualice, simplifique y unifique tales materias, facilitando su entendimiento y su aplicación;

Que, de acuerdo al Artículo 42º de la Ley de Nº 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, mediante decreto de alcaldía se regulan, entre otros, asuntos de orden general y de interés para el vecindario;

Estando a lo opinado en el Informe Nº155-2012-0400-GAJ/MSI de la Gerencia de Asesoría Jurídica e Informe Nº011-2012-1300-GDU/MSI de la Gerencia de Desarrollo Urbano;

En uso de la atribución conferida en el numeral 6 del Artículo 20º de la Ley Nº 27972, Ley Orgánica de Municipalidades;

**DECRETA:**

**Artículo Primero.- APROBAR** los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios del distrito de San Isidro, para una correcta aplicación de la Ordenanza Nº 950-MML y su modificatoria, aprobada con la Ordenanza Nº 1067-MML.

**Artículo Segundo.- DEROGAR** los Decretos de Alcaldía N° 018-2007-ALC/MSI, N° 017-2008-ALC/MSI y su Fe de Erratas, N° 002-2009-ALC/MSI, N° 016-2009-ALC/MSI, N° 019-2010-ALC/MSI y su Fe de Erratas, N° 003-2011-ALC/MSI y N° 007-2011-ALC/MSI, así como los Decretos de Alcaldía N° 011-96-ALC/MSI, N° 015-2005-ALC/MSI y N° 007-2006-ALC/MSI.

**Artículo Tercero.- ENCARGAR** a la Secretaría General la publicación del presente Decreto de Alcaldía y los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios del distrito de San Isidro con él aprobados, en el Diario Oficial El Peruano.

**Artículo Cuarto.-** El presente Decreto de Alcaldía entrará en vigencia a partir del día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

**Artículo Quinto.- ENCARGAR** el cumplimiento del presente decreto de alcaldía a la Gerencia Municipal, Gerencia de Autorizaciones y Control Urbano y Gerencia de Desarrollo Urbano.

Regístrese, comuníquese, publíquese y cúmplase.

**RAUL A. CANTELLA SALAVERRY**  
Alcalde

## PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS

### DISTRITO DE SAN ISIDRO

#### INDICE

##### CAPÍTULO I NORMAS GENERALES

- Artículo 1º.-** Concepción General.  
**Artículo 2º.-** Definiciones.  
**Artículo 3º.-** Responsabilidad en la aplicación de las normas.

##### CAPÍTULO II NORMAS ESPECÍFICAS

- Artículo 4º.-** Aplicación del Plano de Zonificación.  
**Artículo 5º.-** Alturas de edificación.  
**Artículo 6º.-** Compatibilidades de uso.

##### CAPÍTULO III PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS PARA ZONIFICACIONES RESIDENCIALES

- Artículo 7º.-** Ámbitos Urbanos Homogéneos.  
**Artículo 8º.-** Altura de Edificación y Densidad Neta.  
**Artículo 9º.-** Área mínima de lote y acumulación de lotes.  
**Artículo 10º.-** Porcentaje mínimo de área libre.  
**Artículo 11º.-** Retiros municipales en zonificación residencial.  
**Artículo 12º.-** Área mínima por Unidad de Vivienda según los Ámbitos Urbanos Homogéneos.  
**Artículo 13º.-** Índice de espacios de estacionamiento.  
**Artículo 14º.-** Construcción en azoteas.  
**Artículo 15º.-** Regulación para el control de registro visual.

##### CAPÍTULO IV PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS PARA ZONIFICACIONES Y ACTIVIDADES COMERCIALES

- Artículo 16º.-** Actividades comerciales, oficinas administrativas y/o de servicios existentes en zonificación residencial calificadas con uso no conforme.

- Artículo 17º.-** Compatibilidad de usos en predios con zonificación residencial.  
**Artículo 18º.-** Porcentaje mínimo de área libre.  
**Artículo 19º.-** Altura máxima de edificación.  
**Artículo 20º.-** Retiros municipales en zonificación comercial.  
**Artículo 21º.-** Índice de espacios de estacionamiento.  
**Artículo 22º.-** Construcción en azoteas en edificaciones comerciales.

##### CAPÍTULO V MEDIDAS DE SEGURIDAD DE OBRA

- Artículo 23º.-** Medidas de seguridad en las ejecuciones de obra.  
**Artículo 24º.-** Medidas de seguridad en las demoliciones.

##### ANEXOS

- Anexo N° 01** Definiciones.  
**Anexo N° 02** Esquemas de Alturas y Retranques.  
**Anexo N° 03** Retiros Municipales  
**Anexo N° 04** Índice de estacionamientos para Actividades Comerciales, Administrativas y de Servicios.

##### CUADROS

- Cuadro N° 01** Resumen de Zonificación Residencial.  
**Cuadro N° 02** Resumen de Zonificación Comercial.

##### PLANOS

- Plano N° 01** Ámbitos Urbanos Homogéneos.

## PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS DEL DISTRITO DE SAN ISIDRO

### CAPÍTULO I NORMAS GENERALES

#### Artículo 1º.- CONCEPCIÓN GENERAL

El Distrito de San Isidro, es una zona de alta calidad urbana y consolidada de la ciudad de Lima Metropolitana, con lotes, alturas de edificación, retiros, densidades, áreas libres, áreas verdes y patrones de asentamiento de características propias, en concordancia con el Plan Urbano vigente.

La Zonificación del Distrito de San Isidro, se presenta en base a los Sectores de Planeamiento en los que se ha subdividido el Distrito, cada sector, tiene como referencia la Visión de Desarrollo que se establece en el Plan Urbano; orientando y definiendo las actividades que se permitirán en su interior, así como las características de las edificaciones, las que deberán integrarse al entorno urbano consolidado, debiendo cumplirse estrictamente con los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios establecidos en la presente norma, instrumento indispensable para el desarrollo armónico y sustentable del Distrito.

Para establecer los usos Conformes y No Conformes en cada Sector, se aplicarán las normas específicas de la zonificación residencial y comercial, de acuerdo a lo establecido en la presente norma, en concordancia con el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas del Distrito de San Isidro vigente.

#### Artículo 2º.- DEFINICIONES

Para la aplicación de los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios en el distrito de San Isidro, en el Anexo N° 01 se definen los principales términos técnicos que se aplicarán en la evaluación de los procedimientos administrativos de Anteproyectos en Consulta, Licencias de Edificación y Licencias de Funcionamiento.

#### Artículo 3º.- RESPONSABILIDAD EN LA APLICACIÓN DE LAS NORMAS

Los Profesionales responsables de la elaboración de todo Anteproyecto en Consulta y/o Proyecto, los Funcionarios encargados de la evaluación de los procedimientos administrativos de Anteproyectos en Consulta, Licencias de Edificación y Licencias de Funcionamiento, los delegados de la Comisión Técnica Distrital para Edificaciones y delegados Ad-Hoc deberán cumplir y hacer cumplir bajo responsabilidad todos los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios establecidos en la presente norma, sin considerar tolerancia alguna.

### CAPÍTULO II NORMAS ESPECÍFICAS

#### Artículo 4º.- APLICACIÓN DEL PLANO DE ZONIFICACIÓN

En el Distrito de San Isidro, rige la Zonificación aprobada por la Ordenanza N° 950-MML y su actualización aprobada por Ordenanza N° 1067-MML ambas expedidas por la Municipalidad Metropolitana de Lima, normatividad que se aplica a cada lote de acuerdo al frente de la vía en la cual se ubica.

En los lotes cuyo frente y/o área sean menores a los normativos establecidos en el Cuadro N° 01 - Resumen de Zonificación Residencial y Cuadro N° 02- Resumen de Zonificación Comercial, se aplicará las normas correspondientes al inmediato inferior solo con respecto a la densidad neta o al que corresponda en forma proporcional según sus dimensiones, sin embargo, este párrafo no es de aplicación para los lotes ubicados en esquina.

Todo Anteproyecto y/o Proyecto, será evaluado teniendo en cuenta los criterios de calidad arquitectónica referente a la concepción volumétrica, el tratamiento de fachadas y la integración con el entorno urbano inmediato. Queda definido como entorno urbano inmediato, la manzana donde se ubica el lote materia del anteproyecto o proyecto y las manzanas adyacentes hacia ambos lados sobre el mismo frente, comprometidas como área de contexto.

#### 4.1 Delimitación de Zonas

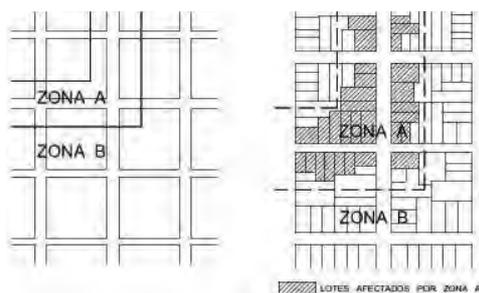
La zonificación de una manzana queda definida gráficamente por una línea que corresponde a los frentes de los lotes que la componen y otras líneas en el interior de la manzana que corresponden a los fondos de los lotes, determinando la zonificación que será aplicable a dichos lotes.

En un lote acumulado, se debe entender que los lotes y/o sublotes que lo conforman, mantendrán, cada uno, las características de la zonificación que inicialmente tenían.

##### a) Límite de zonificación que divide una manzana

Este límite es la línea que demarca la diferencia de los usos del suelo, teniendo como límite el lindero posterior de los lotes cuyos frentes están calificados por una determinada zonificación. Esto es aplicable también a los casos en los cuales dos líneas divisorias atraviesan una manzana determinando lotes con usos diferentes.

En el caso de predios que tengan más de dos frentes, y en donde confluyan zonificaciones diferentes (comercial y residencial), se deberá respetar el uso que corresponde a cada zonificación en forma proporcional a sus lotes normativos establecidos o compatibles para el caso de la zonificación comercial. Ver ejemplo:



DELIMITACIÓN DE ZONAS POR EL LIMITE DE PROPIEDAD

**b) Lotes con frente a dos calles paralelas**

Cuando un lote tiene frentes a dos calles paralelas y está dividido por una "línea límite de zonificación", cada zonificación afectará al terreno en partes iguales para cada frente del lote.

Si existieran lotes con zonificaciones diferentes, una comercial y la otra residencial, se deberá respetar el uso que corresponde a cada una de ellas. En ningún caso se permitirán los accesos peatonales o vehiculares al área del predio con zonificación comercial a través del área del predio con zonificación residencial.

**c) Lotes en esquina**

En los lotes en esquina, cuando uno de sus frentes colinda con un eje urbano que contiene predios calificados con zonificación de uso comercial y el otro de sus frentes colinda con un eje urbano que contiene predios calificados con zonificación de uso residencial, deberán sujetarse a las siguientes disposiciones:

- No se podrá abrir puertas de acceso peatonal ni vehicular para el uso comercial por el frente que colinda con el eje urbano que contiene predios calificados con zonificación de uso residencial.
- No se autorizará espacios para estacionamientos, accesos a playas o áreas de estacionamientos interiores ni zonas de carga y descarga por el frente que colinda con el eje urbano que contiene predios calificados con zonificación de uso residencial.
- No se permitirá la instalación de vitrinas ni anuncios publicitarios de cualquier tipo por el frente que colinda con el eje urbano que contiene predios calificados con zonificación de uso residencial.

**4.2 Estudio de Impacto Ambiental**

Los Estudios de Impacto Ambiental para los Proyectos de Edificación, se desarrollarán y aprobarán de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 27446 - Ley del Sistema Nacional de Evaluación Ambiental, Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 019-2009-MINAM y otras normas sobre la materia, así como el Reglamento Nacional de Edificaciones; aprobación que será obligatoria para la emisión de la Licencia de Edificación.

**4.3 Estudio de Impacto Urbano Vial**

Los Estudios de Impacto Vial para los Proyectos de Edificación, se desarrollarán y aprobarán de acuerdo a lo dispuesto por el Reglamento Nacional de Edificaciones, Ordenanzas N° 1268-MML - Regula los Estudios de Impacto Vial en Lima Metropolitana N° 1404-MML - Reglamenta el Procedimiento de Aprobación de los Estudios de Impacto Vial en Lima Metropolitana y otras normas sobre la materia; siendo obligatoria la presentación de la Resolución aprobatoria del Estudio de Impacto Vial emitida por la entidad competente para la emisión de la Licencia de Edificación.

**4.4 Factibilidad de Servicios**

En todo Anteproyecto y/o Proyecto arquitectónico a desarrollarse en las zonas residenciales (RDM, RDA y RDMA) y zonas comerciales (CV, CZ y CM) se deberá presentar como sustento a la propuesta, la certificación correspondiente a la factibilidad de servicio de la infraestructura de redes de agua, desagüe y electricidad emitida por las respectivas empresas prestadoras del servicio; asimismo, se deberá presentar los estudios de impacto ambiental y vial de acuerdo en lo dispuesto en los numerales 4.2 y 4.3 del presente Decreto de Alcaldía, como requisito indispensable para la aprobación del anteproyecto o proyecto arquitectónico por parte de la Comisión Técnica Distrital para Edificaciones.

En caso que el documento de Factibilidad condicione la prestación del servicio a la ejecución de obras complementarias, éstas deberán ser ejecutadas previamente a la presentación de la solicitud para obtener la Licencia de Edificación a la Municipalidad de San Isidro, no pudiendo acogerse en este caso a la Licencia de Edificación Automática hasta la culminación de las obras complementarias correspondientes.

El cumplimiento y culminación de la ejecución de las obras complementarias para la factibilidad de servicios de agua, desagüe y de energía eléctrica, se acreditará a través del documento que otorgue la empresa prestadora del servicio, el que formará parte del Expediente Técnico del Proyecto, constituyéndose de esta forma la factibilidad real del servicio.

**Artículo 5°.- ALTURAS DE EDIFICACIÓN**

Las alturas máximas de edificación se encuentran definidas por cada frente de lote en el Plano de Alturas de Edificación en Ejes Viales de Nivel Metropolitano vigente y en el Plano de Alturas de Edificación en Ejes Viales y Sectores Urbanos de Nivel Local vigente. Para la evaluación de los anteproyectos y/o proyectos, se tendrán en consideración las siguientes precisiones:

**5.1 Criterios generales para la aplicación del parámetro de Altura Máxima de Edificación:**

**5.1.1.** El parámetro de altura máxima de edificación se aplicará en todos los lotes existentes, independientemente de sus dimensiones y/o zonificación, debiendo cumplirse con la altura máxima de edificación definida en metros lineales y con el número de pisos establecidos en los Planos de Alturas Máximas de Edificación vigente.

Las alturas máximas de edificación en metros lineales y pisos serán medidas desde el punto más alto del nivel de vereda del frente principal de acceso a personas al inmueble a edificar y sobre el límite de propiedad, de acuerdo a los criterios señalados a continuación:

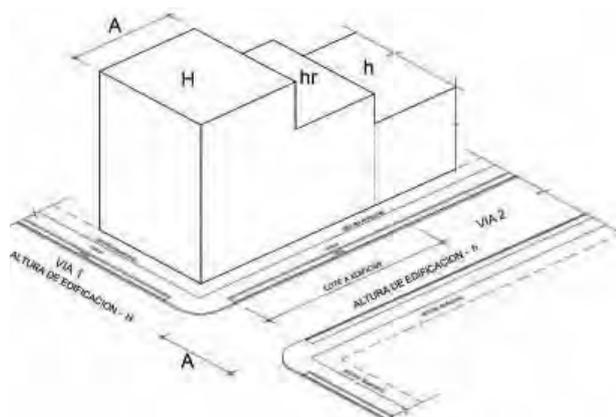
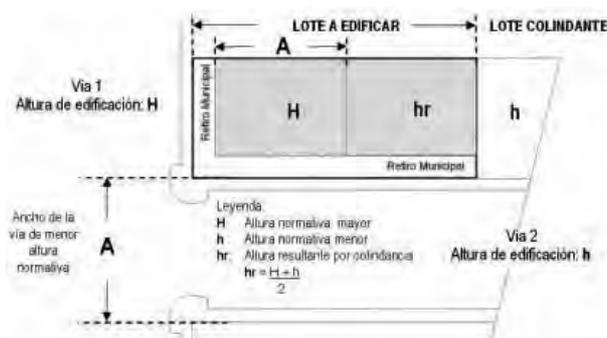
- a. En las zonas residenciales calificadas con zonificación RDB, RDM, RDA o RDMA, la Altura Máxima de Edificación en metros lineales, se obtendrá de multiplicar el número de pisos normativos por 3.00 ml.
- b. En la zona comercial con zonificación CV, la altura máxima de edificación en metros lineales, se obtiene de multiplicar el número de pisos autorizados por 3.50 ml. y en la zona comercial con zonificación CZ se obtiene de multiplicar el número de pisos autorizados por 4.00 ml.
- c. En la zona comercial con zonificación CM, la altura máxima de edificación está determinada en metros lineales, con la aplicación de la fórmula:  $1.5 (a+r)$ , donde "a" es el ancho de la vía y "r" es resultante de la suma de los retiros normativos correspondientes a ambos frentes de la vía.

- d. No serán computables dentro de la Altura Máxima de Edificación en metros lineales, los siguientes elementos:
1. La edificación y el parapeto frontal de la azotea.
  2. Los tanques elevados, cabinas de ascensor u otra instalación de uso común ó similar, los que deberán ser diseñados de modo que su ubicación y altura no afecten la armonía del perfil urbano en el entorno inmediato, debiéndose aislar visual y acústicamente, según sea el caso, para no alterar el ornato ni la tranquilidad de los vecinos de dicho entorno; estas soluciones serán materia de evaluación por parte de la Comisión Técnica Distrital para Edificaciones y/o la Subgerencia de Obras Privadas, según sea el caso.
- e. En el caso de considerar estacionamientos en semisótano, cuyo nivel superior del techo no sobrepase el nivel 1.50 m. por encima del nivel de la vereda frente al lote, la Altura Máxima de Edificación en metros lineales será medirá a partir del nivel del piso terminado (NPT) del primer piso.
- f. La altura de piso a piso en metros lineales, será la resultante del diseño arquitectónico, no siendo restrictiva a las alturas indicadas en los literales a), b) y c), pudiendo optarse por ambientes de mayor altura y en ningún caso la altura total superará la altura de edificación máxima permitida, medida en metros lineales.

### 5.2. Altura de edificación en lotes en esquina

En un lote en esquina con frentes a vías de diferentes Alturas Máximas de Edificación, el volumen de mayor altura podrá voltear sobre la vía de menor altura en una longitud igual al ancho de esta vía medida a partir de la línea del retiro municipal que corresponde a la vía de mayor altura.

Sobre el resto de dicho frente, la altura de edificación podrá alcanzar la altura resultante del promedio entre las dos alturas normativas, medidos en número de pisos y en metros lineales (Ver Gráfico N° 01).



Isometría del Gráfico 1

### 5.3. Altura de edificación en lotes con frente a pasaje peatonal o vía igual o menor a 8.00 ml de sección

En un lote con frente a pasaje peatonal o vía con sección igual o menor de 8.00 metros, cualquiera sea la altura que le corresponda, según el Plano de Alturas Máximas de Edificación vigente o por aplicación del Concepto de Colindancia de Alturas, se permitirá hasta tres pisos (03) a línea de fachada, el cuarto piso con un retranque de 3.00 ml medidos a partir de la fachada del tercer piso, el quinto piso con un retranque de 3.00 ml medidos a partir de la fachada del cuarto piso y sobre este último piso sin aplicar retranque se podrá edificar hasta alcanzar la altura máxima de edificación permitida.

Los retranques establecidos son de aplicación obligatoria, siempre y cuando los predios colindantes cuenten con retranque. Cuando una edificación a proyectarse en un lote que colinde por un lado con una edificación existente

de igual o mayor altura que la normativa que no ha dejado el retranque establecido y por el otro lado con una edificación que haya dejado retranque, podrá no considerar el retranque en las dos terceras partes del frente hacia la zona contigua a la edificación sin retranque, debiendo el resto del frente respetar el retranque establecido.

En caso de existir retranques menores a los establecidos, la nueva edificación podrá ser concordante con los existentes y será evaluada por la Comisión Técnica Distrital para Edificaciones.

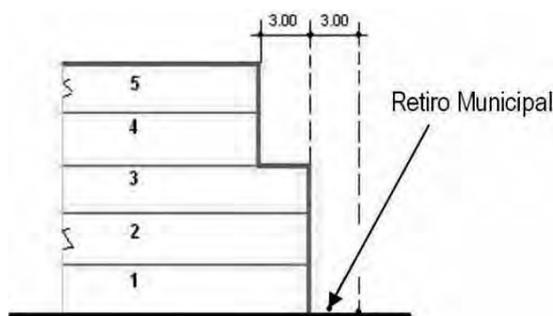
**5.4 Altura de edificación en lotes en esquina con pasaje o vía menor de 8.00 ml. de sección.**

En un lote en esquina con un frente a pasaje peatonal o vía menor de 8.00 ml de sección, son exigibles las condiciones que se establecen en el ítem anterior.

En estos lotes, con diferente parámetro de altura máxima de edificación, se podrá adoptar la mayor altura de edificación por el frente del lote hacia la vía con parámetro de menor altura de edificación, en una longitud, medida a partir de la línea de retiro municipal igual al ancho del pasaje, aplicándose en el resto del lote lo establecido en el numeral 5.2 de la presente norma.

**5.5 Altura de edificación mayor a tres pisos en zonificación RDB (Retranque)**

Para armonizar con el perfil urbano del entorno de los predios calificados con zonificación RDB, se edificarán tres pisos a línea de fachada y el cuarto piso se edificará con un retranque de 3.00 ml medidos a partir de la fachada del tercer piso, sobre el cual se edificarán los pisos permitidos según la altura de edificación normativa establecida (ver Gráfico N° 2)



**Gráfico 2**

La terraza generada por el retranque no deberá tener ningún tipo de cobertura y de ser compartida por dos o más departamentos, la altura del muro de separación no podrá ser menor a 2.00 ml.

Esta norma no será de aplicación a los lotes cuando colinden con edificaciones (lote izquierdo y derecho), que no hayan dejado retranques.

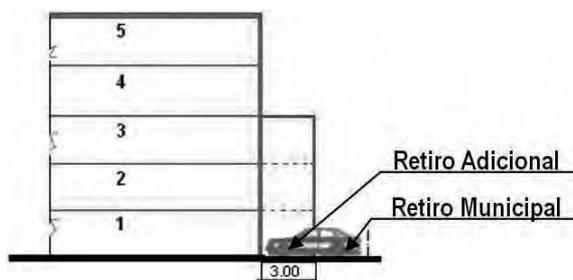
Si el retranque existiera solamente en una de las edificaciones colindantes, cualquiera que sea su altura, la nueva edificación deberá considerar el retranque en la tercera parte del frente hacia la zona contigua a la edificación sin retranque, debiendo el resto del frente respetar el retranque establecido.

Como alternativa, podrá considerarse lo siguiente:

- a. Se podrá edificar toda la altura de edificación permitida en todo el frente del lote desde el primer piso sin aplicar retranque, siempre y cuando la edificación se retire 3.00 m. adicionales medidos a partir de la línea de retiro municipal.

El área libre generada por este retiro adicional tendrá el mismo tratamiento paisajístico del retiro municipal.

- b. Podrá optarse por una solución mixta, combinando el retranque en el cuarto piso con la opción del retiro adicional mínimo de 3.00ml en el primer piso indicado en el ítem anterior. (Ver Gráfico 3).



**Gráfico 3**

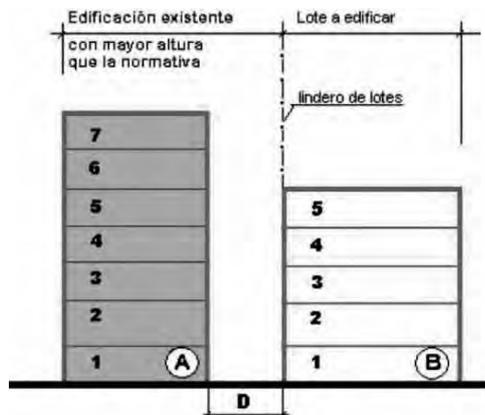
**5.6 Concepto de Colindancia de Alturas**

Con el propósito de homogeneizar el perfil urbano del entorno, y en concordancia con lo establecido con el artículo 4° de la Ordenanza N° 950-MML, se ratifica que el Concepto de Colindancia de Alturas sólo es aplicable cuando el predio materia del premio por colindancia, colinde lateralmente con una o dos edificaciones existentes de mayor

altura que la normada, por lo que es inaplicable dicho concepto con edificaciones inexistentes y/o con alturas normativas.

Como resultado de la aplicación del concepto de colindancia de alturas se obtendrá el promedio de la altura medida en metros lineales y número de pisos, no pudiendo en ningún caso superar la altura de la edificación existente más alta medida en metros lineales, que permitió la aplicación del concepto de colindancia, la misma que estará sujeta a las siguientes consideraciones:

- a. En los predios calificados con zonificación RDB, RDM y CV, 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 y CZ, 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 y CM, 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, RDM y CV      D = 3 ml.  
 En Zonas RDA y CZ          D = 6 ml.  
 En Zonas CM y RDMA        D = 1/3 de Altura (A)

Gráfico 4

- b. El Concepto de Colindancia de Alturas se aplicará entre edificaciones con frente a una misma vía, por lo que en caso de lotes en esquina, el incremento de altura de edificación se deberá calcular por cada frente del lote materia de colindancia y si como resultado de este cálculo se determinan dos alturas de edificación diferentes, se aplicará lo establecido en el numeral 5.2 - Altura de edificación en lotes en esquina.
- c. La altura de la edificación que genere la aplicación del Concepto de Colindancia de Alturas, será la existente en su línea de fachada, entendiendo como tal, la línea a partir de la cual se ha edificado.
- d. En caso de aplicar el Concepto de Colindancia de Alturas con edificaciones cuya línea de fachada no se encuentra en la línea de fachada normativa, será aplicable la colindancia respetando los retiros municipales reglamentarios vigentes. Cuando una edificación no se encuentre en una misma línea de fachada, la nueva edificación deberá de mantener los alineamientos (retranques) existentes en la edificación que otorga la colindancia.
- e. Los predios que colinden por uno de sus lados laterales con un predio edificado con mayor altura que la normativa en su línea de fachada, podrán construirse hasta el promedio entre dicha altura existente y la altura normativa. (Ver Gráfico 5).

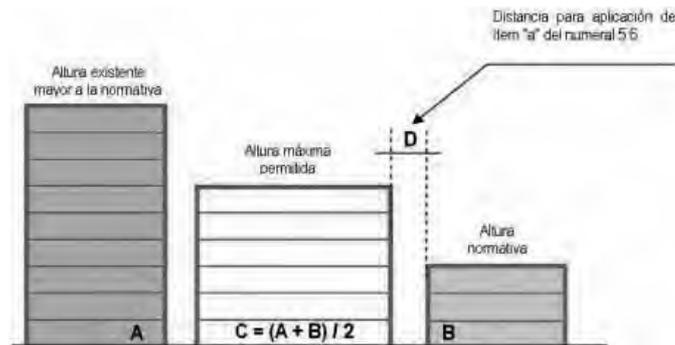
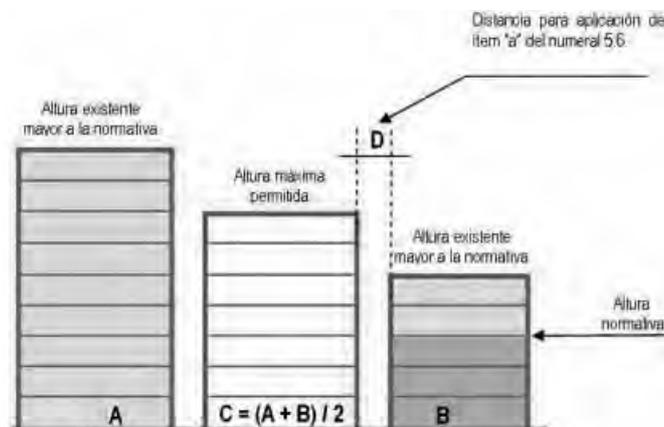


Gráfico 5

- f. Los predios que colinden por su lado derecho e izquierdo, respectivamente, con predios edificados con mayor altura que la normativa en su línea de fachada, podrán construirse hasta el promedio entre las dos alturas existentes. (Ver Gráfico 6).



**Gráfico 6**

- g. La altura obtenida por la aplicación del Concepto de Colindancia de Alturas, se definirá por el número de pisos y en metros lineales. Si el nivel del piso terminado del primer piso proyectado es diferente al nivel de vereda, hasta un máximo de 1.50 ml., éste estará incluido dentro de la altura máxima de edificación obtenida por la aplicación del Concepto de Colindancia de Alturas.
- h. Solo para las zonificaciones comerciales CV, CZ y CM, al promediar las alturas en aplicación del Concepto de Colindancia, cuando el número de pisos resultante arroje decimales igual o mayor a 0.5, se redondeará al número entero inmediato superior.
- i. Los predios existentes que generen la mayor altura, deberán estar contruidos con Licencia de Edificación o contar con Declaratoria de Edificación sin carga inscrita en la SUNARP por concepto de alturas de edificación.
- j. Excepcionalmente, en los predios con zonificación CM y CZ, con frente mayor a 25.00 ml., las edificaciones podrán alcanzar la altura de la edificación existente que supera la altura normativa, siempre y cuando el proyecto cumpla con lo siguiente:
- Dejar retiros 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.
  - No superar el área construida resultante de la aplicación del Concepto de Colindancia de Alturas.
- k. Las construcciones en azotea de las edificaciones existentes no están comprendidas en el cómputo de alturas para la aplicación del Concepto de Colindancia de Alturas.
- l. De aplicar el Concepto de Colindancia de alturas no procederá la construcción de azoteas, con excepción de terrazas sin techar y sus accesos techados o sin techar
- m. Las alturas de los tanques elevados, ascensores, cuartos de maquinas y otras instalaciones, deberán guardar armonía con el perfil urbano, debiéndose proponer alturas adecuadas para ellos, lo cual será materia de evaluación por parte de la Comisión Técnica Distrital para Edificaciones y/o la Subgerencia de Obras Privadas, según sea el caso.

### 5.7 Alturas máximas de edificación específicas

En concordancia con lo establecido en el Plano de Alturas de Edificación para Ejes Urbanos de Nivel Metropolitano aprobado mediante Ordenanza N° 1067-MML y el Plano de Alturas de Edificación para Ejes Urbanos de Nivel Local aprobado mediante la Ordenanza N° 212-MSI, se precisa lo siguiente:

- a. En la avenida Jorge Basadre, los predios ubicados en las cuadras 12, 13, 14 y 15, calificados con Zonificación Residencial de Densidad Alta (RDA); tendrán una altura máxima de edificación de 10 pisos. Los predios ubicados en las cuadras 12 y 14 sobre la acera Norte de la avenida Jorge Basadre, podrán alcanzar una altura máxima de edificación de 12 pisos, 10 pisos a plomo de fachada y los 02 pisos superiores con retranques sucesivos de 3.00 ml desde la fachada.
- b. En la avenida Arequipa (lado este), tramo comprendido entre la Plazuela Constancio Bollar y la Avenida Aramburú, zona calificada con Residencial de Densidad Alta (RDA), se permitirá una altura máxima de edificación de 10 pisos, 08 pisos a plomo de fachada y los 02 pisos superiores con un retranque de 3.00 ml.
- c. En la avenida Arequipa (lado oeste), tramo comprendido entre la Plazuela Constancio Bollar y la avenida Santa Cruz, zona calificada con Residencial de Densidad Media (RDM), se permitirá una altura máxima de edificación de 07 pisos a plomo de fachada.
- d. Los predios ubicados con frente a la calle Dr. Ricardo J. Angulo Ramírez (ex-calle 1), con colindancia posterior a las zonificaciones Comercio Zonal (CZ) y Residencial Densidad Media (RDM), calificados con Residencial de Densidad Baja (RDB) tendrán una altura máxima de edificación de 05 pisos, 03 pisos a plomo de fachada

- y los 02 pisos superiores con un retranque de 3.00 ml.
- e. Los predios ubicados en la calle 6, calificados con Residencial de Densidad Baja (RDB) y que colindan por la parte posterior con los lotes ubicados en las cuadras 02 y 03 de la avenida Guardia Civil, tendrán una altura máxima de edificación de 05 pisos, 03 pisos a plomo de fachada y los 02 pisos superiores con un retranque de 3.00 ml.
  - f. Los predios ubicados frente a la calle Alberto Lynch, calificados con Residencial de Densidad Media (RDM), tendrán una altura máxima de edificación de 05 pisos, 03 pisos a plomo de fachada y los 02 pisos superiores con un retranque de 3.00 ml.
  - g. En los lotes calificados con zonificación Residencial Densidad Baja (RDB) con frente a parque con una altura máxima de edificación de tres pisos (03), se podrá construir un piso adicional 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, con un retranque de 3.00 ml, pudiendo alcanzar una altura máxima de edificación de cuatro pisos, no considerándose en estos casos la construcción de azotea, debiendo respetar la densidad neta permitida.
  - h. 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, con dos retranques sucesivos de 3.00 ml. cada uno, pudiendo alcanzar una altura máxima de edificación de siete pisos, no considerándose en estos casos la construcción de azotea, debiendo respetar la densidad neta permitida.
  - i. Asimismo, los lotes que se benefician con el incremento de las alturas señaladas en los literales g) y h), deberán 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 los literales referidos, se deben aplicar en el alineamiento de la fachada con frente al parque, debiéndose considerar los retranques 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), h) e i) no serán de aplicación en las Zonas de Reglamentación Especial (ZRE) del distrito.

#### **Artículo 6º.- COMPATIBILIDADES DE USO**

- a. Los predios ubicados en zonas calificadas con zonificación Residencial de Densidad Baja (RDB), Residencial de Densidad Media (RDM), Residencial de Densidad Alta (RDA) y Residencial de Densidad Muy Alta (RDMA), serán esencialmente de uso residencial, debiendo respetarse las compatibilidades de usos establecidas en el Índice de Usos para la ubicación de actividades urbanas del Distrito de San Isidro vigente, preservando así la identidad y calidad residencial del distrito.
- b. Los Usos indicados en el Artículo 10º de la Ordenanza N° 950-MML: Centros de Educación Inicial, Centros de Educación Básica (en lotes menores a 2,400 m<sup>2</sup>), Postas Sanitarias, Centros de Culto Religioso, Equipamiento Comunal a nivel de Barrio y Centros Culturales, así como los Aportes transferidos con las Habilitaciones Urbanas originales para servicios complementarios, podrán ser compatibles con las zonas residenciales, siempre que se cumpla con el Cuadro de Niveles Operacionales y Estándares de Calidad que correspondan y de ser el caso, se ajusten a los estudios de capacidad sostenible del distrito.
- c. Para proyectos de edificación en predios calificados con zonificación Otros Usos (OU) y Zona de Recreación (ZR), los parámetros urbanísticos y edificatorios correspondientes a las Licencias de Edificación y Funcionamiento que requieran, serán determinados por la Municipalidad de San Isidro, a través de la Gerencia de Desarrollo Urbano, teniendo en cuenta el uso propuesto y el entorno urbano inmediato en el que se encuentra.
- d. Los Consulados y demás oficinas de gobiernos extranjeros, así como las oficinas de los Organismos Internacionales y/o Multilaterales, que tengan relación directa con atención al público, deberán estar ubicados solamente en zonas comerciales. Los inmuebles destinados a residencia de los miembros de los Cuerpos Diplomáticos acreditados en el país, se sujetarán a los parámetros urbanísticos y edificatorios de la zonificación residencial correspondiente.
- e. Para proyectos de edificación y/o funcionamiento de Entidades u Organismos de la Administración Pública en predios calificados con zonificación comercial de Comercio Zonal (CZ) y Comercio Metropolitano (CM), la factibilidad de su ubicación y operación, la compatibilidad de uso y los parámetros urbanísticos y edificatorios serán determinados por la Gerencia de Desarrollo Urbano de San Isidro, teniendo en cuenta las actividades, usos del suelo e impactos posibles a generarse en el entorno urbano inmediato y mediato.

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

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

Con el fin de mantener y reforzar la identidad y calidad residencial del distrito, así como promover el retorno a dicho uso y para una mejor aplicación de la presente norma, se han definido cuatro Ámbitos Urbanos Homogéneos (A, B, C y D) que comprenden zonas urbanas consolidadas con características urbano-ambientales de condiciones similares tomando en consideración la tipología y dimensiones de los lotes, tal como se establece en el Plano N° 01 – Ámbitos Urbanos Homogéneos.

Sin embargo, se tendrá en consideración las siguientes precisiones:

- a. Los predios que se encuentran ubicados en el perímetro de Lima Golf Club, calificados con zonificación RDMA, se considerarán dentro del AMBITO A.

- b. Los predios con frente a la avenida Daniel Hernández, calificados como Residencial Densidad Baja (RDB), se considerarán dentro del AMBITO A.
- c. El eje urbano de la avenida Javier Prado Oeste, ambos lados se considerarán dentro del AMBITO C.
- d. Los predios con frente a las calles transversales entre las avenidas Javier Prado Oeste y Dos de Mayo calificados con zonificación Residencial Densidad Media (RDM), ambos lados se considerarán dentro del AMBITO C.
- e. El eje urbano de la avenida Felipe Santiago Salaverry, ambos lados se considerarán dentro del AMBITO B.
- f. El eje urbano de la avenida Alberto del Campo, entre las avenidas Felipe Santiago Salaverry y Juan de Aliaga, ambos lados se considerarán dentro del AMBITO B.
- g. El eje urbano de la avenida Juan Antonio Pezet, entre la calle Juan Dellepiani y la avenida Juan de Aliaga, ambos lados se considerarán dentro del AMBITO B.
- h. El eje urbano de la calle Las Palmeras, ambos lados se considerarán dentro del AMBITO B.
- i. El eje urbano de la avenida Augusto Pérez Aranibar, lado par, entre el límite distrital con el Distrito de Miraflores y la calle Juan Dellepiani, se considerará dentro del AMBITO C.
- j. El eje urbano de la calle Las Camelias, ambos lados se considerarán dentro del AMBITO D.
- k. Los predios que se encuentren frente a la Calle y parque Antequera con zonificación Residencial Densidad Baja (RDB) se considerarán dentro del AMBITO D
- l. En el caso de lotes en esquina que pertenecen a dos ejes viales con ámbitos distintos, se considerará el ámbito asignado al eje de mayor intensidad al uso.

#### **Artículo 8º.- ALTURA DE EDIFICACION Y DENSIDAD NETA**

Aquellos lotes ubicados en zonas residenciales, en los cuales se pueda construir edificaciones con mayor altura a las establecidas en el Plano de Alturas de Edificación en Ejes Viales de Nivel Metropolitano y en el Plano de Alturas de Edificación en Ejes Viales y Sectores Urbanos de Nivel Local y por los Resúmenes de Zonificación Residencial del Distrito de San Isidro (Cuadro N° 01), por aplicación del Concepto de Colindancia con edificaciones existentes de mayor altura, podrán incrementar su densidad neta de manera proporcional a la cantidad de pisos adicionales resultantes, respetando los siguientes límites máximos establecidos según su zonificación:

##### **a. Para Viviendas Unifamiliares, Bifamiliares y Edificios Multifamiliares:**

- En zonas RDB, hasta un máximo de 800 hab. /Ha.
- En zonas RDM, hasta un máximo de 1250 hab. /Ha.
- En zonas RDA, hasta un máximo de 1750 hab. /Ha.
- En zonas RDMA, hasta un máximo de 2750 hab. /Ha.

##### **b. Para Conjuntos Residenciales:**

- En zonas RDM, hasta un máximo de 1750 hab. /Ha.
- En zonas RDA, hasta un máximo de 2250 hab. /Ha.
- En zonas RDMA, hasta un máximo de 2750 hab. /Ha.

Para el cálculo de la densidad habitacional en las edificaciones multifamiliares; el número de habitantes de una vivienda estará en función del área mínima de la unidad de vivienda, según se establece en el siguiente cuadro:

Tipo de Unidad de Vivienda	AMBITO A	AMBITO B	AMBITO C	AMBITO D
Unidad de Vivienda de tres (03) dormitorios	5	5	5	5
Unidad de Vivienda de dos (02) dormitorios	3	3	3	3
Unidad de Vivienda de un (01) dormitorio	2	2	2	2

#### **Artículo 9º.- AREA MINIMA DE LOTE Y ACUMULACION DE LOTES**

##### **a. Viviendas Unifamiliares, Bifamiliares y Edificios Multifamiliares:**

Cuando se acumule lotes que tengan zonificaciones residenciales diferentes, se mantendrá la zonificación correspondiente a cada sub-lote, debiendo respetarse los parámetros urbanísticos y edificatorios correspondientes a cada una de ellas.

##### **b. Conjuntos Residenciales:**

Todo proyecto arquitectónico de edificación multifamiliar en terrenos con área igual o mayor a los 2,500 m<sup>2</sup>, será considerado y evaluado como Conjunto Residencial. En caso de acumulación de lotes para alcanzar el lote normativo con zonificaciones diferentes, cada lote mantendrá sus parámetros que le correspondan.

En los lotes que tengan zonificación RDB, no se permitirá la edificación de Conjuntos Residenciales.

##### **c. Subdivisión de lote**

Los sublotos resultantes de la subdivisión de un lote urbano, tendrán frente y área igual o mayor que las del lote normativo establecido por la zonificación correspondiente para fines de habilitación urbana.

#### Artículo 10º.- PORCENTAJE MINIMO DE ÁREA LIBRE

##### a. Para Viviendas Unifamiliares, Bifamiliares y Edificios Multifamiliares:

Establézcase que para las viviendas unifamiliares, bifamiliares y edificios multifamiliares se deberá cumplir con el área libre establecida en el Cuadro N°01 Resumen de Zonificación Residencial.

##### b. Para Conjuntos Residenciales:

Establézcase para los Conjuntos Residenciales, un porcentaje mínimo de área libre de 60% del área de terreno para los predios calificados con zonificación RDMA y un porcentaje mínimo de área libre de 50% del área de terreno para los predios calificados con zonificación RDM y RDA, en la cual se exigirá tratamiento paisajístico de la misma para áreas verdes con zonas de descanso y esparcimiento para los residentes. Estas podrán incluir huellas, solo y exclusivamente para el estacionamiento de visitas.

En ambos literales el porcentaje de área libre en la edificación se calculará sobre el primer piso destinado al uso de vivienda. El área destinada a uso de estacionamientos no deberá exceder un piso o una altura máxima de edificación de 3.00 ml sobre el nivel de vereda.

#### Artículo 11º.- RETIROS MUNICIPALES EN ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL

##### 11.1 Retiro Frontal

a. Los retiros frontales se encuentran establecidos en el Anexo N° 03 de la presente norma, precisando que las Vías que no se encuentren en el Anexo referido, deberán respetar los siguientes retiros establecidos :

- |   |   |         |
|---|---|---------|
| • Frente a Pasaje Peatonal                          | : | 1.50 m. |
| • Frente a Parque<br>(Frontal, Lateral o Posterior) | : | 3.00 m. |
| • Frente a Avenida                                  | : | 5.00 m. |
| • Frente a Calle y demás tipología de vías          | : | 3.00 m. |

Excepcionalmente para la evaluación de propuestas de Anteproyecto y/o Licencia de Edificación, tomando en consideración la composición y perfil urbano de la vía así como el grado de consolidación de las edificaciones existentes, la Gerencia de Desarrollo Urbano previo informe sustentatorio de la Subgerencia de Catastro Integral, determinará el retiro municipal diferente al retiro municipal normativo de la vía que deberá aplicar la edificación propuesta.

##### b. Usos

El retiro frontal puede ser empleado para la construcción y/o habilitación de:

1. Gradas hasta el nivel +1.50 ml. sobre el nivel de vereda, como máximo; así como gradas que bajen hasta el nivel - 3.00 ml. como máximo respecto al nivel de vereda.
2. Estacionamientos en semisótano cuyo techo podrá considerar que el nivel de piso terminado del primer piso no sobrepase el nivel +1.50 ml. sobre el nivel de vereda, con cerramiento ciego exterior por el frente de hasta 3.00 ml. de altura medidos desde el nivel de vereda a lo largo de todos los frentes del lote, debiendo elevarse los cerramientos laterales hasta 2.00 ml medidos desde el nivel de piso terminado del primer piso. La superficie del retiro en el desnivel resultante, deberá ser acondicionada como área verde o terraza, componente del tratamiento volumétrico y paisajístico del conjunto urbano, respetando los ochavos reglamentarios en esquina de ser el caso.
3. Rampa de acceso al estacionamiento en semisótano, la cual deberá iniciar en el límite de propiedad, y para estacionamiento en sótano, deberá iniciar a una distancia mínima de 3.00 ml medido desde el límite de propiedad; en este último caso, de existir Jardín de Aislamiento, la distancia indicada podrá medirse a partir del límite del jardín colindante con la vereda, completando la dimensión dentro del lote. Si la sección del Jardín de Aislamiento fuera igual o mayor a 3.00 ml, podrá iniciarse la rampa en el límite de propiedad.
4. Estacionamientos vehiculares sin techar, ubicados sobre huellas en el área verde en predios con zonificación RDB frentes menores a 15 ml, según las características establecidas en el artículo 13º de la presente norma
5. Estacionamientos vehiculares techados con material liviano, solamente para viviendas unifamiliares. Dicho techo será de material liviano y desmontable, el cual no sobrepasará la altura del cerco frontal en caso de tenerlo, no tendrá cerramientos laterales ni deberá afectar la iluminación y ventilación de los ambientes contiguos; este techo liviano no es computable como área techada.
6. Muretes para medidores de energía eléctrica y reguladores y medidores de gas natural.
7. Muros en los linderos laterales en la totalidad del retiro, con una altura máxima de 3.00 ml sobre el nivel de vereda, con excepción cuando el primer piso empiece a un nivel distinto de vereda, siendo factible se eleve el muro hasta 3.50 ml. respecto al nivel de vereda.
8. Cerco frontal con tratamiento paisajístico, con una altura máxima de 3.00 ml sobre el nivel de vereda.
9. Muros transversales para separar las unidades independientes en el primer piso o áreas comunes de edificaciones multifamiliares.
10. Techos de protección para el acceso de personas, de material liviano y desmontable sin ningún tipo de cerramiento, no computables como área techada.

11. Piscinas, piletas o fuentes de agua.
12. Rampas o elevadores para acceso de personas con discapacidad.
13. Caseta de vigilancia con baño, hasta de 4.00 m<sup>2</sup>
14. El uso de montacargas hacia el sótano de estacionamiento, el cual no deberá tener ningún elemento visible sobre el nivel de la vereda.
15. Cisternas para agua y sus respectivos cuartos de bombas; subestaciones eléctricas subterráneas, siendo necesario que haya un tratamiento paisajístico a nivel de superficie.

**c. Voladizo**

Se podrá edificar sobre el retiro, voladizos con una longitud de hasta 0.50 ml a partir de los 2.30 ml de altura medidos sobre el nivel de vereda. Voladizos mayores exigen un aumento del retiro en una longitud equivalente.

**d. Retiro Lateral**

No es aplicable la exigencia de retiros laterales, salvo el caso de predios con frente de lote igual o mayor a 25.00 ml. que se proyecten con una altura mayor a los 21.00 ml. y colinden con edificaciones existentes con alturas iguales o mayores a los 21.00 ml. que hayan dejado un retiro lateral normativo. Estos predios deberán de dejar un retiro lateral en las mismas condiciones del retiro lateral del lado contiguo. Esta disposición es aplicable igualmente a los lotes en esquina. Para el caso de lote en esquina, la existencia de dos frentes permite asumir los lados restantes como lados laterales y obviar para este caso el retiro posterior.

**e. Retiro posterior**

Las áreas techadas al fondo del lote podrán alcanzar como máximo una altura de 9.00 ml. medidos desde el nivel de vereda. En caso se genere una terraza, a partir de este nivel se deberá construir un parapeto ciego de 2.10 ml. de altura en todos los linderos colindantes con los lotes vecinos.

Toda edificación a partir de la altura de 9.00 ml. medidos desde el nivel de vereda y deberá considerar un retiro posterior de 1/3 de su altura para el uso residencial o un 1/4 para el uso comercial, no debiendo ser este retiro menor a 3.00 ml.

Los proyectos pueden presentar propuestas de edificación con escalonamiento de alturas en la parte posterior del lote, siempre y cuando se aplique lo establecido en el párrafo anterior. (Ver Grafico 7)



**Gráfico 7**

**Artículo 12º.- ÁREA MÍNIMA POR UNIDAD DE VIVIENDA SEGÚN LOS AMBITOS URBANOS HOMOGENEOS**

**a. Viviendas Unifamiliares y Bifamiliares**

En viviendas unifamiliares no se exigirá área mínima por unidad de vivienda y en viviendas bifamiliares el área mínima por unidad de vivienda será de 150.00 m<sup>2</sup>.

**b. Edificios Multifamiliares y Conjuntos Residenciales:**

Establézcase las siguientes áreas mínimas por unidad de vivienda y el porcentaje de tipos de unidades de vivienda en toda Edificación Multifamiliar o Conjunto Residencial:

Tipo de Unidad de Vivienda	AMBITO A	AMBITO B	AMBITO C	AMBITO D	% de Unidades de Vivienda	
					Mínimo	Máximo
Unidad de Vivienda de tres (03) dormitorios	200 m <sup>2</sup> .	150 m <sup>2</sup> .	130 m <sup>2</sup> .	110 m <sup>2</sup> .	50%	100%
Unidad de Vivienda de dos (02) dormitorios	150 m <sup>2</sup> .	120 m <sup>2</sup> .	110 m <sup>2</sup> .	90 m <sup>2</sup> .	0%	50%
Unidad de Vivienda de un (01) dormitorio	100 m <sup>2</sup> .	90 m <sup>2</sup> .	80 m <sup>2</sup> .	70 m <sup>2</sup> .	0%	20%

Las áreas techadas mínimas por unidad de vivienda que se establecen en este artículo, no incluyen áreas de uso común ni áreas de dominio de uso exclusivo que estén destinadas a estacionamientos, depósitos independientes, jardines,

jardineras, patios y terrazas sin techar; así como, las áreas techadas de dominio de uso exclusivo en la azotea que corresponden a cada departamento.

Toda obra de edificación en zonificación comercial que considere el uso residencial compatible, se sujetarán al área mínima por unidad de vivienda y al porcentaje de unidades de vivienda requerida para el Ámbito Urbano Homogéneo B.

#### Artículo 13º.- INDICE DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO

**a. Para Viviendas Unifamiliares y Bifamiliares**

Los estacionamientos requeridos deben ubicarse dentro del lote y se exigirá un mínimo de tres (03) estacionamientos para viviendas unifamiliares y un mínimo de cuatro (04) estacionamientos para viviendas bifamiliares.

**b. Para Edificios Multifamiliares y Conjuntos Residenciales**

Los estacionamientos para las edificaciones multifamiliares y conjuntos residenciales deben ubicarse dentro del lote y los requerimientos de los mismos según los ámbitos, son los siguientes:

Tipo de Unidad de Vivienda	AMBITO A	AMBITO B	AMBITOS C y D
Unidad de Vivienda de tres (03) dormitorios	3	3	2
Unidad de Vivienda de dos (02) dormitorios	3	2	2
Unidad de Vivienda de un (01) dormitorio	2	2	1

Adicionalmente, en las edificaciones multifamiliares y conjuntos residenciales se exigirá un porcentaje del total de las unidades de vivienda para estacionamiento de visitas, según el ámbito que le corresponda como se establece a continuación:

AMBITOS A y B: 30 %

AMBITOS C y D: 15 %

En caso que el requerimiento de estacionamiento para visitas genere decimales igual o mayor a 0.5, se redondeará al número entero inmediato superior.

En predios con frente igual o mayor a 15.00 ml sólo podrán utilizar el 50% de la longitud del frente del lote para dicho fin. El porcentaje indicado no considera los accesos y salidas de los estacionamientos ubicados al interior del lote. En edificaciones multifamiliares y conjuntos residenciales con dichas características, sólo está permitido estacionamientos para visitas sobre el retiro municipal adyacente o lo más cercano posible al hall de ingreso de la edificación. Estos deberán tener un tratamiento de área verde con huellas y eventualmente, ubicarse como máximo en el primer sótano de estacionamiento. En todos los casos, estos estacionamientos son de área de dominio común de la edificación, no permitiéndose su transferencia a terceros.

Se permitirán estacionamientos dobles, es decir, uno detrás del otro, para la misma unidad de vivienda, por lo que en dicho caso, se considerarán como una sola unidad inmobiliaria para los efectos de su independización e inscripción en los Registros Públicos. Las dimensiones mínimas para dichos espacios de estacionamiento están reguladas en el Reglamento Nacional de Edificaciones.

No se permitirá en ningún caso estacionamientos paralelos a la vía en el retiro municipal.

En los predios con Zonificación Residencial de Densidad Baja (RDB) ubicados en el Área de Influencia de la Zona de Reglamentación Especial Bosque El Olivar de San Isidro, no se otorgarán Licencias de Edificación si no se acredita la dotación reglamentaria de estacionamientos dentro del lote.

#### Artículo 14º.- CONSTRUCCIÓN EN AZOTEAS

**a. En Viviendas Unifamiliares y Bifamiliares**

Se permitirá el uso de azotea con un área techada total que no exceda el 25% del área utilizable de la misma, con retiros frontal y laterales de 3.00 metros como mínimo, con relación a los límites de la edificación, así como una altura no mayor de 3.00 metros.

**b. Para Edificios Multifamiliares**

Las azoteas en edificaciones multifamiliares sólo podrán 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 podrá habilitar la azotea con las siguientes condiciones:

1. El área techada en azotea no excederá del 25% del área de uso exclusivo que corresponde al departamento del último piso sobre el que se ubica, de acuerdo al plano de independización de la azotea en caso de edificaciones existentes; debiendo tener un retiro mínimo de 5.00 ml del alineamiento de fachada del último piso de edificación y un retiro de 3.00 ml de los alineamientos laterales de la edificación; así como una altura no mayor de 3.00 ml medidos desde el nivel de piso acabado de la azotea. Así mismo, deberá considerar un tratamiento paisajístico en el área libre restante.
2. El acceso a la azotea se realizará desde el interior del departamento del último piso o a través del ascensor siempre y cuando este sirva de acceso directo a los departamentos.

**c. Para Conjuntos Residenciales:**

Las azoteas en Conjuntos Residenciales solo podrán ser de uso común de todos lo condóminos de la edificación, pudiéndose habilitar la azotea en la totalidad del área de la misma con excepción de la zona requerida para



el mantenimiento del tanque elevado, ascensores u otras instalaciones de uso común, debiendo observarse las siguientes condiciones:

1. Las áreas de las azoteas serán de propiedad común e intransferible. Su acceso se realizará por la escalera y ascensor de uso común de la edificación. Podrán ser utilizadas única y exclusivamente como áreas de esparcimiento y recreación, jardines y áreas verdes, siempre y cuando su uso no afecte la privacidad y tranquilidad de los residentes, debiendo considerarse para ello, un tratamiento acústico en el piso de la azotea y paisajístico en las áreas libres.
2. El área techada en azotea no excederá del 30% del área total de la misma, sin considerar el área destinada a la escalera común, tanque elevado, ascensores u otras instalaciones de usos común, debiendo tener un retiro mínimo de 5.00 ml del alineamiento de fachada del último piso de la edificación y un retiro de 3.00 ml de los alineamientos laterales, así como una altura no mayor de 3.00 ml desde el nivel de piso acabado de la azotea.

**d. Disposiciones Comunes:**

1. En las áreas techadas de las azoteas de uso privado exclusivo o común, solo se permitirán el uso para salas de estar, terrazas, zona de BBQ y 1/2 de baño, debiendo considerarse para ello, un tratamiento acústico en el piso de la azotea. También, estas áreas podrán destinarse a depósito y lavandería debiendo preverse en este último uso de muros, tabiques o parapetos ciegos con una altura mínima de 2.00 ml. que impidan la vista de los tendales desde el exterior del predio. Queda terminantemente prohibido cualquier otro uso diferente a los señalados en el presente párrafo.
2. En las áreas libres de la azotea se deberá considerar un tratamiento paisajístico en el entorno inmediato al área techada resultante del uso de la azotea.
3. Las terrazas podrán considerar coberturas de tipo "Sol y Sombra" hasta cubrir un área máxima equivalente al 10% del área de la azotea, en cuyo caso esta cobertura no se computará como área techada.
4. El parapeto del cerco perimétrico de la azotea deberá tener una altura de 1.00 m. en los frentes de la edificación y 2.00 ml de altura en los linderos colindantes con los lotes vecinos.
5. En el caso que la edificación colinde directamente con otra(s) de mayor altura, no se requerirá de retiro lateral en el colindante.

**Artículo 15º.- REGULACION PARA EL CONTROL DE REGISTRO VISUAL**

En las zonificaciones de uso residencial, todas las edificaciones que se propongan con más de tres (03) pisos y afecten a los 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 tener en cuenta lo siguiente:

- a. Los cerramientos verticales de los pozos de luz y/o los retiros posteriores deberán tener una altura de 6.00 ml., con muro ciego de concreto, estructura porticada y/o muros de ladrillo o similar. A partir de dicha altura deberá proponerse otros materiales ciegos debidamente acabados por ambas caras, hasta una altura no menor de 9.00 ml, medidos a partir del nivel de vereda, con la finalidad de impedir el registro visual y garantizar la privacidad de las áreas libres de las propiedades colindantes.
- b. También puede impedirse el registro visual, a partir de los 6.00 ml. de altura mediante elementos arquitectónicos o paisajísticos como cerramientos de cercos vivos, los mismos que deberán ser fijados de forma permanente, especialmente diseñados para su adecuado mantenimiento, debiendo contar con la aceptación de los vecinos colindantes, lo cual estará descrito en la Licencia de Edificación para su posterior incorporación en la Declaratoria de Fábrica.
- c. 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.
- d. 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 o bifamiliares destinadas a zonas de servicio, lavanderías y otros. Igualmente no es de aplicación en el caso de regularizaciones, ampliaciones o remodelaciones de edificaciones existentes.

**CAPÍTULO IV  
PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS PARA  
ZONIFICACIONES Y ACTIVIDADES COMERCIALES**

**Artículo 16º.- ACTIVIDADES COMERCIALES, OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y/O DE SERVICIOS EXISTENTES EN ZONIFICACION RESIDENCIAL CALIFICADAS CON USO NO CONFORME**

- a. Los inmuebles con inscripción catastral de vivienda unifamiliar, departamento en edificio multifamiliar o vivienda en quinta que actualmente cuenten con Licencia Municipal de Funcionamiento para el desarrollo de actividades comerciales, administrativas o de servicios podrán seguir manteniendo el uso para el cual fue otorgada la Licencia de Funcionamiento hasta el cese de la actividad y posteriormente revertirán obligatoriamente al uso residencial que le corresponda según su ubicación.

- b. Al entrar en vigencia la presente norma, los inmuebles con inscripción catastral para uso comercial u otros usos distintos al de vivienda, sin carga registral de uso, con o sin licencia municipal de funcionamiento, se sujetarán a lo siguiente:
1. Los inmuebles inscritos para uso comercial mantendrán el uso autorizado originalmente. De cambiar su actividad, sólo se autorizarán giros de bodega, florería, bazar, librería, peluquería, sastrería o lavandería.  
  
Los locales comerciales edificados con Licencia de Construcción otorgada por la Municipalidad de San Isidro con anterioridad a la vigencia del Decreto de Alcaldía N° 018-2007-ALC/MSI, y que a la fecha han devenido en uso no conforme encontrándose en zonificación residencial o comercial, se les aplicará el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas vigente en el momento del otorgamiento de la Licencia de Construcción, con excepción de los giros de restaurantes, bares, discotecas, cafeterías, juguerías, heladerías, bingos, salas de baile, sala de masajes, spa, gimnasios, centros de rehabilitación y/o casas de reposo, cabinas de internet, clubes sociales o departamentales, depósitos y/o almacenes, talleres en general y locales de acumulación masiva de público.
  2. Los inmuebles inscritos para uso institucional o de oficinas administrativas mantendrán el uso autorizado originalmente, con las siguientes restricciones:
    - Solamente podrán cambiar la actividad que realizan en el predio por otra similar.
    - No se permitirán actividades de enseñanza y/o capacitación, almacenaje o depósito de mercaderías, caja o pagos, venta o atención directa al público y despacho de mercadería.
    - No se permitirán actividades que generen flujos constantes de documentos al exterior o actividades que propicien la acumulación de público o asistentes en forma masiva, locales de culto, asociaciones de cualquier tipo, clubes sociales, departamentales u otros, organizaciones cívicas, políticas o similares.
    - Las actividades se realizarán a puerta cerrada y utilizando únicamente mobiliario y equipamiento de oficina.
  3. En los predios de uso mixto comercial y residencial se respetará la condición original del predio, no autorizándose el uso comercial en la parte residencial del mismo.
    - Todas las actividades de uso comercial, institucional u oficinas administrativas existentes, se adecuarán obligatoriamente a los Niveles Operacionales y Estándares de Calidad vigentes, dentro del plazo de un año, contado a partir de la entrada en vigencia de la presente norma.
    - Para la instalación de cualquier tipo de anuncio publicitario exterior, se aplicará la norma distrital específica sobre dicha materia.
    - Para el otorgamiento de las Licencias de Funcionamiento en locales ubicados en edificaciones de uso comercial o de Oficinas administrativas existentes, en zonificación residencial, se exigirá el número de plazas de estacionamiento que corresponda a las exigidas según la norma que fuera aplicada al momento del otorgamiento de Licencia de Construcción, Obra y Edificación.
    - 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.
    - Para el uso comercial del retiro municipal, se aplicarán las normas específicas del distrito.

**Artículo 17º.- COMPATIBILIDAD DE USOS EN PREDIOS CON ZONIFICACION RESIDENCIAL**

En concordancia con las compatibilidades de usos vigentes y tomando en consideración las características urbanas de los sectores de planeamiento del distrito de San Isidro, se establece el siguiente tratamiento especial para los predios con zonificación residencial:

- a. En las viviendas unifamiliares con Licencia de Funcionamiento por compatibilidad de uso y que se encuentran ubicadas en la Av. Javier Prado Oeste, Av. Arequipa, Av. Guardia Civil y Av. José Gálvez Barrenechea, en cuanto a obras, no se permitirán obras de Ampliación, Remodelación ni Obras Menores. Sólo se autorizarán las obras de Refacción que resulten necesarias para su adecuado mantenimiento. Los estacionamientos requeridos deberán ser obligatoriamente resueltos dentro del lote. Asimismo para aplicar la compatibilidad de uso no deberá gestionarse en ningún caso el cambio de uso del inmueble por tratarse de una actividad de carácter temporal.
- b. Al demolerse la vivienda unifamiliar, para ejecutar una nueva edificación, ésta será exclusivamente de uso residencial respetando los parámetros urbanísticos y edificatorios de la zonificación residencial que le corresponda.
- c. Todos los predios con compatibilidad de uso de acuerdo a la normatividad vigente deberán de cumplir con los niveles operacionales vigentes.
- d. Los predios con compatibilidad de oficinas administrativas, adicionalmente deberán cumplir con los siguientes niveles operacionales:
  1. No se permitirán actividades educativas, de capacitación y almacenes o depósitos de mercaderías de cualquier tipo.
  2. No se permitirán actividades de caja o pagos, venta o atención directa al público, despacho de mercadería.
  3. No se permitirán actividades que generen flujos constantes de personas y documentos al exterior o actividades que propicien la afluencia de público o asistentes en forma masiva, como instituciones educativas, locales de culto, asociaciones de cualquier tipo, clubes sociales, departamentales u otros, organizaciones cívicas,



- políticas o similares, oficinas de mensajería y servicios de entrega a domicilio de cualquier producto o servicio.
4. Las actividades se realizarán sin atención al público y utilizando únicamente mobiliario y equipamiento de oficina.
  - e. Se otorgará una sola Licencia de Funcionamiento para la totalidad del predio, con excepción de los predios que constituyan propiedad única de adultos mayores o jubilados que a su vez le sirva de residencia, en zonificación residencial o comercial, quienes podrán alquilar parte del predio para los usos conformes indicados en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas vigente, en cuyo caso la Licencia de Funcionamiento sólo abarcará la parte del predio no destinado al uso de vivienda.
  - f. Establecer que los predios ubicados en el área de Influencia de la Zona de Reglamentación Especial Bosque El Olivar de San Isidro, se rigen por las compatibilidades de las actividades urbanas establecidas en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas del distrito de San Isidro vigente.

**Artículo 18º.- PORCENTAJE MINIMO DE ÁREA LIBRE**

Establézcase que para el uso exclusivamente comercial, respetando los retiros municipales establecidos, no se exigirá área libre, siempre y cuando la iluminación y ventilación se solucionen adecuadamente.

Para los pisos de uso residencial, se exigirá un porcentaje de área libre del área de terreno, de acuerdo a lo establecido en el Cuadro N° 01 Resumen de Zonificación Residencial.

**Artículo 19º.- ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACION**

Las alturas máximas de edificación quedan definidas por el Plano de Alturas de Edificación en Ejes Viales de Nivel Metropolitano y Ejes Viales y Sectores Urbanos de Nivel Local y por los Resúmenes de Zonificación Comercial del Distrito de San Isidro (Cuadro N° 02), así como en las disposiciones de alturas específicas de edificación establecidas en la presente norma.

En zonas de Comercio Vecinal (CV), se permitirá hasta 4 pisos de altura.

En zonas de Comercio Zonal (CZ), se permitirá hasta 7 pisos de altura.

En zonas de Comercio Metropolitano (CM), para calcular la altura máxima de edificación, se aplicará la fórmula:  $1.5(a + r)$ , donde "a" es el ancho de la vía y "r" es resultante de la suma de los retiros municipales normativos correspondientes a ambos lados de la vía.

**Artículo 20º.- RETIROS MUNICIPALES EN ZONIFICACIÓN COMERCIAL**

Para la aplicación de los retiros municipales en zonificación comercial, se aplicará lo señalado en el Artículo 11º, con las siguientes excepciones:

- a. Cuando no exista cerco frontal, los muros en los linderos laterales en la totalidad del retiro, solo podrán tener una altura máxima de 1.20 m sobre el nivel de vereda.
- b. Con respecto al uso de estacionamientos en retiros municipales, no se aplicará los numeral 4 y 5 del literal b) del artículo 11º, debiéndose aplicar lo establecido en el Artículo 21º de la presente norma.

**Artículo 21º.- INDICE DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO**

**Disposiciones Generales.-**

- a. Toda obra de edificación nueva de uso comercial deberá proyectarse con la dotación reglamentaria de estacionamientos obligatoriamente dentro del lote en el que se edifica, de acuerdo al Índice de Estacionamientos para actividades comerciales, administrativas y de servicios establecido en el Anexo N° 04. Su aplicación y control será responsabilidad del órgano municipal correspondiente.
- b. El cálculo del requerimiento de estacionamientos está referido al área útil, en consecuencia se deben descontar las áreas de circulación vertical u horizontal (cajas de ascensores y escaleras, pasadizos y otros), depósitos o almacenes, cocinas, servicios higiénicos, guardanias, kitchenet y/o comedor de empleados, sala de reuniones; así como biblioteca y gimnasio (cuando estos estén destinados exclusivamente al servicio de los trabajadores). La suma del área considerada útil, no podrá ser menor del 65% del área total. El cálculo del 65% del área total se hace extensivo a los distintos tipos de usos cuyo ratio está referido a áreas. Para efectos de la determinación del área total y del área útil, no se incluye el área de estacionamiento vehicular interno.
- c. En el caso que las plazas de estacionamiento sean alquiladas, la acreditación se efectuará mediante la constatación de que las mismas se encuentren debidamente señalizadas en la Playa de Estacionamiento, con un distintivo que identifique claramente al abonado. Estos espacios estarán destinados exclusivamente para el uso de los clientes del local que los acredita, lo que será materia de fiscalización permanente.
- d. Los estacionamientos para visitas en oficinas comerciales y/o administrativas serán considerados como área de dominio común de la edificación, no permitiéndose su transferencia a terceros.
- e. En los predios con Zonificación Residencial de Densidad Baja (RDB) ubicados en el Área de Influencia de la Zona de Reglamentación Especial Bosque El Olivar de San Isidro, no se otorgarán Licencia de Funcionamiento si no se acredita la dotación reglamentaria de estacionamientos dentro del lote.
- f. No se permitirá por ningún motivo el ingreso vehicular a estacionamientos a través del ochavo reglamentario o por las esquinas.

**Edificaciones con más de un uso.-**

En las edificaciones que consideren diversos usos, el requerimiento de estacionamientos se calculará independientemente para cada uso.

- a. En establecimientos con un uso o giro principal y otros secundarios, integrados dentro de la edificación, además del requerimiento ligado al giro o servicio principal, se deberá considerar el estacionamiento necesario para cualquier otra instalación que se considere en el establecimiento, como los usos de biblioteca, salón para convenciones, sala de usos múltiples, auditorio (teatro), restaurante, cafetería, gimnasio y spa, según el requerimiento establecido para cada uno en el Anexo N° 04 - Índice de Estacionamiento para Actividades Comerciales Administrativas y de Servicios .
- b. Estarán excluidos del requisito de estacionamientos los servicios de comedor, biblioteca y gimnasio únicamente cuando éstos estén destinados exclusivamente al servicio de los trabajadores de edificios institucionales, corporativos o de oficinas administrativas (de uno o más propietarios). Para efectos del cómputo en la determinación del requerimiento de estacionamientos, se descontará el área útil destinada a dichos servicios, área que en ningún caso podrá ser mayor del 10% del área techada total. Los otros usos no están comprendidos dentro de esta excepción.
- c. De verificarse que estos servicios no son de uso exclusivo del giro principal y/o de los trabajadores del establecimiento, se procederá a la revocatoria de la licencia de funcionamiento.

**Edificaciones que consideren el uso residencial compatible en zonificación comercial**

Toda obra de edificación en zonificación comercial que considere el uso residencial compatible, se sujetará al índice de espacios de estacionamientos exclusivos y de visitas requerido para el Ámbito Urbano Homogéneo B, el cual se encuentra establecido en el Artículo 13° de la presente norma.

**Estacionamientos en Retiros**

Solo en las edificaciones existentes, se permitirá considerar plazas de estacionamientos en el retiro municipal de inmuebles calificados con zonificación de Comercio Vecinal, Comercio Zonal, Comercio Metropolitano y Zonificación Residencial compatible con actividades comerciales, debiendo dejar los espacios reglamentarios correspondientes a los accesos peatonales y/o vehiculares; y de ser necesaria la rampa de acceso para las personas con discapacidad. Asimismo, no se permitirá en ningún caso, el estacionamiento paralelo a los frentes del lote en el retiro municipal.

**Patio de Maniobra**

- a. Los locales que se señalan a continuación deberán obligatoriamente contar con un patio de maniobras para la carga y descarga de insumos y/o mercadería dentro del lote:
  - Centros Comerciales
  - Supermercados
  - Tiendas por Departamentos
  - Autoservicios
  - Grandes Almacenes
  - Empresas de Radiodifusión
  - Clínicas y Centros de Salud
  - Hoteles y Restaurantes.
- b. El patio de maniobras deberá tener una plataforma con capacidad para la atención simultánea mínimo de dos (2) vehículos y un vehículo en espera por cada 600 metros de área de venta y de almacenamiento de mercadería, el espacio total de dicho patio deberá permitir la maniobra de los vehículos al interior del lote de los espacios en espera a la zona de carga y descarga y, con las puertas cerradas las que deberán ser opacas a fin de evitar la visibilidad del exterior de las maniobras y tareas respectivas. Estos estacionamientos, no están incluidos dentro del cómputo de estacionamientos requeridos.
- c. Para efectos de determinar las dimensiones del patio de maniobras y los radios de giro se deberá considerar vehículos de carga con una longitud mínima de 10.50 m.

**Estacionamientos de vehículos livianos**

En las edificaciones de oficinas administrativas y/o corporativas, y otras actividades que requieran dentro de la prestación de sus servicios, la utilización de camionetas de reparto, bicicletas, motocicletas o similares; se deberá adecuar espacios de parqueo para los vehículos livianos que brinden el servicio, próximos a la zona de ingreso en uno o más de los estacionamientos requeridos según la necesidad de cobertura del servicio a la actividad.

**Excepciones para otorgar Licencia de Funcionamiento**

- a. En zonas comerciales con zonificación de Comercio Zonal (CZ) y Comercio Metropolitano (CM), con alta concentración de edificaciones destinadas al uso de oficinas administrativas, los establecimientos existentes que cumplan con las normas vigentes, relacionados con el servicio de restaurante y cafetería con áreas no mayores a 100.00 m<sup>2</sup> de área total de la actividad, que prestan servicio exclusivo a los trabajadores de los establecimientos de la zona, debido a la modalidad y nivel operativo del servicio, no estarán afectos al requisito de dejar plazas de estacionamiento. Para acogerse a la presente norma, el horario de atención de los locales debe coincidir con el horario regular de atención de las oficinas administrativas (de lunes a viernes desde las 07:00 a 18:00 horas y sábados desde las 07.00 horas hasta las 14.00 horas) y deben cumplir con las condiciones de atención correspondientes a los Restaurantes con categoría de 02 tenedores, sin venta de licor.
- b. Para el otorgamiento de las Licencias de Funcionamiento, el requerimiento de plazas de estacionamiento deberá acreditarse dentro del lote, permitiéndose estacionamientos dobles, uno detrás del otro, con las dimensiones mínimas establecidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones o con nuevas tecnologías apropiadas y certificadas, única y exclusivamente si son acreditados por un mismo establecimiento.
- c. Para el otorgamiento de las Licencias de Funcionamiento a locales ubicados en edificaciones de uso comercial u oficinas administrativas existentes y que se encuentren en zonificación comercial, se exigirá el número de plazas de estacionamiento que corresponda según la norma que fuera aplicada al momento del otorgamiento de la Licencia de Construcción u Obra. Esta disposición será de aplicación únicamente si es que el giro para el que se solicita licencia



de funcionamiento es el mismo que el uso específico que consta en la finalización de obra o en la declaratoria de fábrica del establecimiento.

- d. Para el otorgamiento de las licencias de funcionamiento para el giro de oficinas administrativas en edificios multifamiliares existente y que se encuentren en zonificación comercial, se exigirá el número de plazas de estacionamiento que corresponda a oficinas según la norma vigente al momento del otorgamiento de la Licencia de Construcción u Obra.

#### **Excepciones para el otorgamiento de Licencia de Edificación**

- a. En los casos de licencias de edificación para Ampliaciones, Remodelaciones, Regularizaciones o para el levantamiento de cargas de estacionamientos inscritas en el Registro de Predios, el déficit de los mismos podrá ser resuelto mediante la adquisición (en propiedad, cesión en uso) de espacios correspondientes en playas o edificios de estacionamiento, dentro de un radio no mayor a 300 metros de distancia.
- b. La propiedad de estas plazas de estacionamiento con la edificación que lo requiera debe quedar ligada jurídicamente, debiendo inscribirse como carga técnica en su partida registral, a fin de no permitirse su transferencia en forma individual, mientras subsista el uso comercial del predio. Se deberá informar a la Subgerencia de Catastro Integral, de dicha situación a fin que se registre dicha condición en la ficha catastral del predio.
- c. En los procesos de remodelación, acondicionamiento y/o ampliación de edificaciones comerciales existentes sin cambio de uso que cuenten con licencia de construcción o declaratoria de fábrica para uso comercial, no se requerirá un número mayor de estacionamientos, siempre y cuando el número de estacionamientos requeridos no supere el 10% del número de estacionamientos existentes, en caso que se exceda dicho porcentaje deberá necesariamente cubrir la diferencia de déficit de estacionamiento teniendo en cuenta la normatividad vigente.
- d. Esta disposición no será de aplicación a los establecimientos destinados a espectáculos de cualquier tipo, instituciones educativas de todo nivel, Restaurantes, Cafeterías y afines, Bingos, Salas de Bailes, Discotecas, Gimnasio, o locales que por la actividad que realizan propicien la acumulación de público o asistentes en forma masiva, tales como locales de culto, asociaciones de cualquier tipo, clubes sociales departamentales u otros, organizaciones cívicas o políticas o similares.
- e. Los estacionamientos que sustenten el otorgamiento de la licencia de construcción y/o funcionamiento para las actividades comerciales, administrativas y de servicios, deberán ser de libre acceso y en forma gratuita para todos los usuarios vinculados directamente a dichas actividades, a fin que las plazas de estacionamiento sean utilizadas en su máxima capacidad y no generar la ocupación de las vías adyacentes con los vehículos de los usuarios. De verificarse el incumplimiento de esta norma se procederá a la revocatoria de la Licencia de Funcionamiento.

#### **Artículo 22º.- CONSTRUCCION EN AZOTEAS EN EDIFICACIONES COMERCIALES**

Las azoteas en Edificaciones Comerciales podrán ser de uso común con las siguientes condiciones:

- a. De uso común, con condición intransferible y complementarias a las actividades permitidas en la edificación, para lo cual su acceso se realizará por la escalera y ascensores comunes de la edificación y podrá ser utilizada como sala de conferencias, sala de reuniones, cafeterías y similares, considerando los servicios higiénicos para hombres, mujeres y personas con discapacidad; debiendo plantear un tratamiento paisajístico en sus áreas libres restantes.
- b. El área techada en azotea no excederá del 30% del área total de la misma, sin considerar el área destinada a la escalera común, tanque elevado, ascensores u otras instalaciones de usos comunes, debiendo tener un retiro mínimo de 5.00 ml medidos desde el alineamiento de fachada del último piso de la edificación y un retiro de 3.00 ml de los alineamientos laterales; así como una altura no mayor a la altura de piso normativo en los niveles inferiores medidos desde el nivel de piso acabado de la azotea. Así mismo, deberá considerar un tratamiento paisajístico en el área libre restante.
- c. El parapeto de cerco perimétrico de la azotea deberá tener una altura de 1.00 ml. en el frente de la edificación y 2.00 ml. de altura en los linderos colindantes con los lotes vecinos.

### **CAPÍTULO V MEDIDAS DE SEGURIDAD DE OBRA**

#### **Artículo 23º.- MEDIDAS DE SEGURIDAD EN LAS EJECUCIONES DE OBRA**

Todos los trabajos deberán realizarse considerando la norma G.050 - Seguridad durante la Construcción, del Reglamento Nacional de Edificaciones.

- a. Todo proyecto de edificación que requiera excavaciones para semisótano o sótanos deberá adjuntar obligatoriamente los planos y la memoria descriptiva del proyecto de excavación, así como del proceso constructivo de las calzaduras, debidamente suscrito por el Ingeniero Civil responsable del cálculo estructural de la edificación.
- b. Para efectos de la recepción de los expedientes a que se refiere el Artículo 26º de la Ley N° 29090 "Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones", no se considerará completo el expediente de no considerarse los documentos antes indicados, actuándose, en consecuencia, conforme lo establecido en el mencionado artículo; es decir, se devolverá la documentación en el mismo acto de presentación.
- c. Las obras de construcción, deberán de implementar obligatoriamente las medidas de seguridad que garanticen la debida protección a las propiedades colindantes y el tránsito seguro de los peatones en los frentes del predio, colocando para tal efecto; cobertores, mallas, pantallas y cercos perimétricos. En las estructuras que por su altura exista posibilidad de caída de materiales, desmonte o herramientas de trabajo, se colocarán paneles inclinados adecuadamente a lo largo de todo el frente y lados colindantes con las propiedades vecinas, con una longitud proporcional a la altura de trabajo. Estos serán de materiales suficientemente resistentes para evitar ser perforados por la posible caída de los elementos antes indicados.

- d. Si una vía peatonal es interrumpida totalmente, deberá establecerse una ruta alterna provisional y accesible, debidamente señalizada. Si hubiese que optar entre el pase de vehículos y la ruta alterna provisional, se elegirá la segunda, desviando el tránsito vehicular debiendo para ello cumplir con lo siguiente:
1. Colocar señalización vertical preventiva e informativa en las esquinas para la orientación de los peatones en el uso de la ruta alterna provisional.
  2. De no haber vereda o ser inconveniente el uso de la vereda del frente como vía alterna provisional, se deberá habilitar un sendero adyacente a la vereda interrumpida, el cual no deberá tener menos de 1.20 m. de sección, a fin de permitir la circulación de peatones y personas con discapacidad; de ser necesario se utilizará parte de la calzada para este fin, en cuyo caso se deberá señalar y considerar la instalación de elementos que garanticen la seguridad del sendero como hitos, poyos de concreto, señalización vertical u otros elementos rígidos.
  3. Lo señalado en los numerales anteriores, se complementan con lo establecido en el Manual de Dispositivos de Control de Tránsito Automotor para Calles y Carreteras aprobado por la Resolución Ministerial N° 210-2000-MTC-15.02
- e. A fin de garantizar la seguridad de las obras de edificación se dispone que el Profesional Responsable de Obra, deba permanecer en la obra durante el horario de trabajo en la edificación o durante el horario extendido según sea el caso, en consecuencia un profesional no puede ser responsable de varias obras a la vez.
- f. Las obras que a la entrada en vigencia del presente Decreto de Alcaldía se encuentren en proceso de construcción deberán adecuarse a lo establecido en el presente artículo.

#### **Artículo 24º.- MEDIDAS DE SEGURIDAD EN LAS DEMOLICIONES**

Todo proceso de demolición deberá estar bajo la dirección e intervención de un Arquitecto o Ingeniero Civil colegiado, quien será el responsable de las obras de demolición, cuya intervención será permanente en la obra, situación que será verificada por la Subgerencia de Obras Privadas, velando por su estricto cumplimiento del programa de demolición.

- a. Antes del inicio de la demolición, el responsable de obra deberá:
1. Analizar el comportamiento estructural de la edificación a demolerse y se deberá realizar los trabajos de demolición de acuerdo a la evaluación efectuada.
  2. Analizar las estructuras vecinas y en caso de correr el riesgo de ser afectadas por la futura demolición, deberán ser debidamente calzadas y/o apuntaladas o reforzadas para asegurar su estabilidad, además deberá realizarse las coordinaciones con los propietarios vecinos a fin de evitar problemas futuros.
- b. En las demoliciones y/o excavaciones se deberá emplear sistemas de arriostre, calzaduras y/o amarre adecuados que garanticen la estabilidad de las edificaciones vecinas, todo ello en concordancia con las normas complementarias de seguridad durante la ejecución de obra, todo esto con conocimiento de los vecinos colindantes.
- c. De existir muros medianeros, estos no deberán ser eliminados parcial ni totalmente, salvo que se llegue a un acuerdo con el vecino colindante y se opte por su reemplazo total u otras formas de solución.
- d. El proceso de demolición de una estructura cualquiera sea su tipo, no deberá detenerse una vez iniciado y deberá continuar hasta el retiro total del material de desmonte; con excepción de los casos que su ejecución afecten los aspectos estructurales de los predios vecinos. El área demolida deberá cercarse en su totalidad.
- e. Todas las estructuras colindantes a la zona de demolición serán debidamente protegidas calzadas y/o apuntaladas cuando la secuencia de la demolición elimine zonas de sustentación de estructuras vecinas.

### **ANEXO N° 01**

#### **DEFINICIONES**

1. **Acceso peatonal**  
Espacio destinado para el ingreso de personas a una edificación.
2. **Acceso vehicular**  
Espacio destinado para el ingreso de vehículos a una edificación.
3. **Acumulación de Lotes**  
Proceso de sumar terrenos habilitados en un solo lote. La acumulación de lotes no acumula la zonificación ni los usos de los lotes originales antes de la acumulación.
4. **Aislamiento visual**  
Instalación de elementos de cierre que no permitan la visibilidad de cuerpos elevados desde el exterior.
5. **Aislamiento acústico**  
Instalación de sistemas que eliminen o reduzcan los ruidos molestos generados por equipos y/o maquinarias.
6. **Alineamiento de fachada**  
Es la distancia medida entre el eje de la vía y la línea de retiro municipal de un lote.
7. **Altura Máxima de Edificación**  
Es la dimensión vertical de una edificación en pisos y metros lineales. Está establecida como parámetro en los Planos de Alturas de Edificación para los ejes urbanos de nivel metropolitano y local. Se mide en el punto más alto de la vereda del frente principal de acceso de personas al inmueble a edificar, sobre el límite de propiedad. En caso

que exista acceso por dos frentes de distinto nivel se tomará el nivel más alto. No incluye los tanques elevados, ni las casetas de los equipos para los ascensores y/o aire acondicionado.

8. **Ámbito Urbano Homogéneo**  
Son zonas urbanas consolidadas con características urbano-ambientales de condiciones similares tomando en consideración la tipología y dimensiones de los lotes existentes.
9. **Área Libre**  
Es la superficie de terreno donde no existen proyecciones de áreas techadas. Se calcula sumando las superficies comprendidas fuera de los linderos de las poligonales definidas por las proyecciones de las áreas techadas sobre el nivel del terreno, de todos los niveles de la edificación y hasta los límites de propiedad.
10. **Área Mínima de Unidad de Vivienda**  
Corresponde al área techada mínima por unidad de vivienda, no se incluyen áreas de uso común ni áreas de dominio de uso exclusivo que estén destinadas a estacionamientos, depósitos independientes, jardines, jardineras, patios y terrazas sin techar; así como, las áreas techadas de dominio de uso exclusivo en la azotea que corresponden a cada departamento.
11. **Área Techada**  
Es la suma de las superficies de las edificaciones techadas. Se calcula sumando la proyección de los límites de la poligonal que encierra cada piso, descontando los patios, ductos y pozos de iluminación.
12. **Azotea**  
Es el nivel accesible encima del techo del último nivel techado. La azotea puede ser libre o tener construcciones de acuerdo con lo que establece los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios. La edificación de la azotea no es computable dentro de la Altura Máxima de Edificación permitida.
13. **Carga registral**  
Es la inscripción registral de las limitaciones impuestas al inmueble, las mismas que pueden estar referidas al incumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios.
14. **Cerco**  
Elemento de cierre que delimita una propiedad o dos espacios abiertos. Puede ser opaco, transparente o calado; y por su ubicación en el lote puede ser frontal, lateral o posterior.
15. **Cerco vivo**  
Elemento de cierre que delimita una propiedad o dos espacios abiertos que utiliza especies vegetales de recubrimiento en toda la extensión.
16. **Cobertura de tipo "Sol y Sombra"**  
Superficie calada de material ligero que puede ser instalada en las áreas libres, terrazas o azoteas y que no es considerada para el cómputo de las áreas techadas.
17. **Compatibilidad de Uso**  
Es la conformidad de desarrollar un uso determinado compatible con la categorización del espacio geográfico establecido en la zonificación de usos vigente.
18. **Concepto de Colindancia de Alturas**  
Es la aplicación para precisar el número de pisos o altura de edificación en metros que corresponde a un predio que se ubica inmediatamente vecino a una o más edificaciones existentes con mayor altura a la establecida en los planos de altura de edificación.
19. **Conjunto Residencial**  
Grupo de viviendas compuesto de varias edificaciones independientes, con predios de propiedad exclusiva y que comparten bienes comunes bajo el régimen de copropiedad.
20. **Control de Registro Visual**  
Son las medidas adoptadas con la finalidad de conseguir un aislamiento visual que proteja y preserve la privacidad en los predios colindantes a una edificación.
21. **Densidad Neta**  
Es el indicador resultante de dividir el número de habitantes del proyecto propuesto entre el área de un lote urbano para uso residencial. Su unidad de medida es habitantes por hectárea (hab/Ha).
22. **Edificio Multifamiliar**  
Edificación única con dos o más unidades de vivienda que mantienen la copropiedad del terreno y de las áreas y servicios comunes.
23. **Estudio de Impacto Ambiental**  
Evaluación de la manera como una edificación influirá en el entorno, durante su etapa de funcionamiento.
24. **Estudio de Impacto Urbano Vial**  
Evaluación de la manera como una edificación influirá en el sistema vial adyacente durante su etapa de funcionamiento.
25. **Fachada**  
Paramento exterior de una edificación. Puede ser frontal, la que da hacia la vía, a través de la que se puede acceder, lateral o posterior.
26. **Frente de lote**  
Lindero que limita con un acceso vehicular o peatonal. Se mide entre los vértices de los linderos que intersectan con el.

27. **Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas**  
Documento técnico – normativo que clasifica y tipifica los usos comerciales, administrativos y de servicios en cada zonificación, declarando su conformidad o no conformidad según la calificación de la zona.
28. **Inscripción catastral**  
Es la inscripción oficial del uso del inmueble en los registros catastrales de la Municipalidad, que corresponde al uso para el que fue construido y que figura en el Certificado de Finalización de Obra, Certificado de Conformidad de Obra y/o Declaratoria de Fábrica.
29. **Jardín de Aislamiento**  
Parte de la sección de vía pública comprendida entre el límite interior de vereda y el lindero de propiedad frontal de un inmueble, medido en forma perpendicular al eje de la vía.
30. **Límite de propiedad**  
Es la delimitación conformada por cada uno de los linderos que definen la poligonal que encierra el área de un lote o sublote.
31. **Línea de fachada**  
Es la proyección del paramento vertical exterior de una edificación sobre el terreno, en algunos casos no necesariamente coincide con la línea del retiro municipal.
32. **Lote**  
Superficie de terreno urbano delimitado por una poligonal, definido como resultado de un proceso de habilitación urbana, acumulación o subdivisión de lote.
33. **Lote acumulado**  
Superficie de terreno resultante de un proceso de acumulación de dos o más lotes, manteniendo la zonificación asignada a cada lote.
34. **Lote Mínimo Normativo**  
Parámetro que establece la superficie mínima que debe tener un lote de acuerdo con la zonificación establecida, densidad y uso del suelo.
35. **Piso**  
Espacio habitable delimitado por una superficie inferior transitable y una superficie superior que la techa.
36. **Niveles Operacionales y Estándares de Calidad**  
Estándares o parámetros máximos permisibles a aplicarse a los establecimientos industriales, comerciales y administrativos según los alcances previstos en la zonificación donde se localizan. Estos parámetros son: número de personas, cantidad de energía eléctrica, horario y turnos de trabajo, movimiento de vehículos relacionados a la actividad, carga y descarga, estacionamiento, almacenamiento, gestión de residuos sólidos y líquidos, ruidos molestos, vibraciones, humos, olores molestos, polvos y gases tóxicos, intensidad de luz y calor.
37. **Oficina Administrativa**  
Establecimiento donde sólo se realizan labores de organización de cualquier actividad económica (profesional, institucional o de servicios), no así la actividad propiamente dicha. Se atienden exclusivamente labores de tipo gerencial, secretarial, de contabilidad, asesoría y programación o digitación sólo a través de trabajos de escritorio; sin atención al público y con reducido y eventual número de visitantes externos donde todo contacto con terceros es por teléfono o por medios electrónicos. Su distribución puede contar, entre otros ambientes, con una sala de reuniones eventuales o sala de directorio (no reuniones ni convocatorias masivas) y con un pequeño archivo documentario. No comprende actividades de capacitación, almacenes o depósitos de mercadería, caja o pagos, venta directa al público, despacho de mercadería o de documentos de flujo constante al exterior; en consecuencia, sus actividades se realizan a puerta cerrada y utilizando sólo mobiliario y equipamiento de oficina. No incluye la prestación de servicios profesionales directos que constituyen giros debidamente tipificados en el Índice de Usos vigente.
38. **Ornato**  
Es el conjunto de elementos arquitectónicos, artísticos y naturales que guardan armonía estética entre sí y dentro del espacio urbano, dándole realce, belleza e identidad al sector donde se localiza.
39. **Parámetros Urbanísticos y Edificatorios**  
Disposiciones que determinan la normativa urbanística y los índices edificatorios regulados por los respectivos Planes Urbanos o Proyectos Urbanísticos Integrales.  
  
Los parámetros urbanísticos están referidos a la clasificación del territorio urbano y las áreas de tratamiento normativo, a la zonificación, a los índices de usos compatibles y a las densidades y los parámetros edificatorios están referidos a las alturas máximas de edificación, área mínima por unidad de vivienda, el porcentaje mínimo de área libre, los retiros, el requerimiento de estacionamiento, entre otros.
40. **Parapeto**  
Muro, tabique o baranda colocados para evitar caídas o separar unidades inmobiliarias distintas.
41. **Pasaje peatonal**  
Vía exclusivamente para el tránsito peatonal que está conectada a una vía de tránsito vehicular o a un espacio de uso público.
42. **Perfil Urbano**  
Es la composición volumétrica resultante de las edificaciones consolidadas en un eje urbano.
43. **Plano de Alturas de Edificación**  
Instrumento técnico – normativo que establece las Alturas Máximas de Edificación en sectores y/o ejes de nivel



metropolitano o local. Estas alturas son aprobadas mediante Ordenanza Metropolitana u Ordenanza Distrital según corresponda.

**44. Plano de Zonificación**

Documento gráfico que regula los diferentes usos del suelo en función de las demandas físicas, económicas y sociales de la población. Se complementa con los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas y el Cuadro de Niveles Operacionales y Estándares de Calidad.

**45. Retiro Municipal**

Es la separación obligatoria entre la línea de propiedad y la línea municipal (línea paralela al eje de la vía, que determina el límite hasta donde es posible edificar) tomada esta distancia en forma perpendicular a ambas líneas y a todo lo largo del frente o de los frentes del lote. El retiro municipal frontal se encuentra dentro de propiedad privada y forma parte del área libre que se exige en los parámetros urbanísticos y edificatorios.

**46. Retiro Lateral**

Es la separación entre el lindero lateral del lote y la línea de edificación, tomada esta distancia en forma perpendicular a ambas líneas.

**47. Retiro Posterior**

Es la separación entre el lindero posterior o fondo del lote y la línea de Edificación, tomada esta distancia en forma perpendicular a ambas líneas y en la extensión que determinen los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios.

**48. Retranque**

Es la separación de la edificación hacia el interior en un piso respecto a la línea de fachada del piso inferior.

**49. Semi sótano**

Es la parte de una edificación cuyo techo se encuentra hasta 1.50 m. por encima del nivel medio de la vereda. El semi sótano puede ocupar los retiros salvo en el caso de retiros reservados para ensanche de vía.

**50. Sótano**

Es la parte de una edificación cuyo techo se encuentra hasta 0.50 m. por encima del nivel medio de la vereda.

**51. Subdivisión de lotes**

Partición de terrenos habilitados en fracciones destinadas al mismo uso del lote matriz, para su utilización independiente. A cada fracción resultante se le denomina "Sublote".

**52. Sublote**

Fracción de terreno resultante de un proceso de subdivisión de un lote matriz.

**53. Texto Único Ordenado (TUO)**

Es el documento donde se consolidan las modificaciones hechas a uno o más dispositivos legales con la finalidad de compilar toda la normativa vigente en un solo texto, para facilitar su manejo y aplicación.

**54. Tratamiento paisajístico**

Es el acondicionamiento de las áreas libres o azoteas con la implementación de áreas verdes y/o especies arbóreas.

**55. Uso conforme**

Es el uso que cumple con las normas de Zonificación de los Suelos e Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas vigentes.

**56. Uso No Conforme**

Es el uso que no cumple con las normas de Zonificación de los Suelos e Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas vigentes.

**57. Usos Permisibles**

Parámetro que establece los usos genéricos permitidos de acuerdo a la zonificación asignada a un lote.

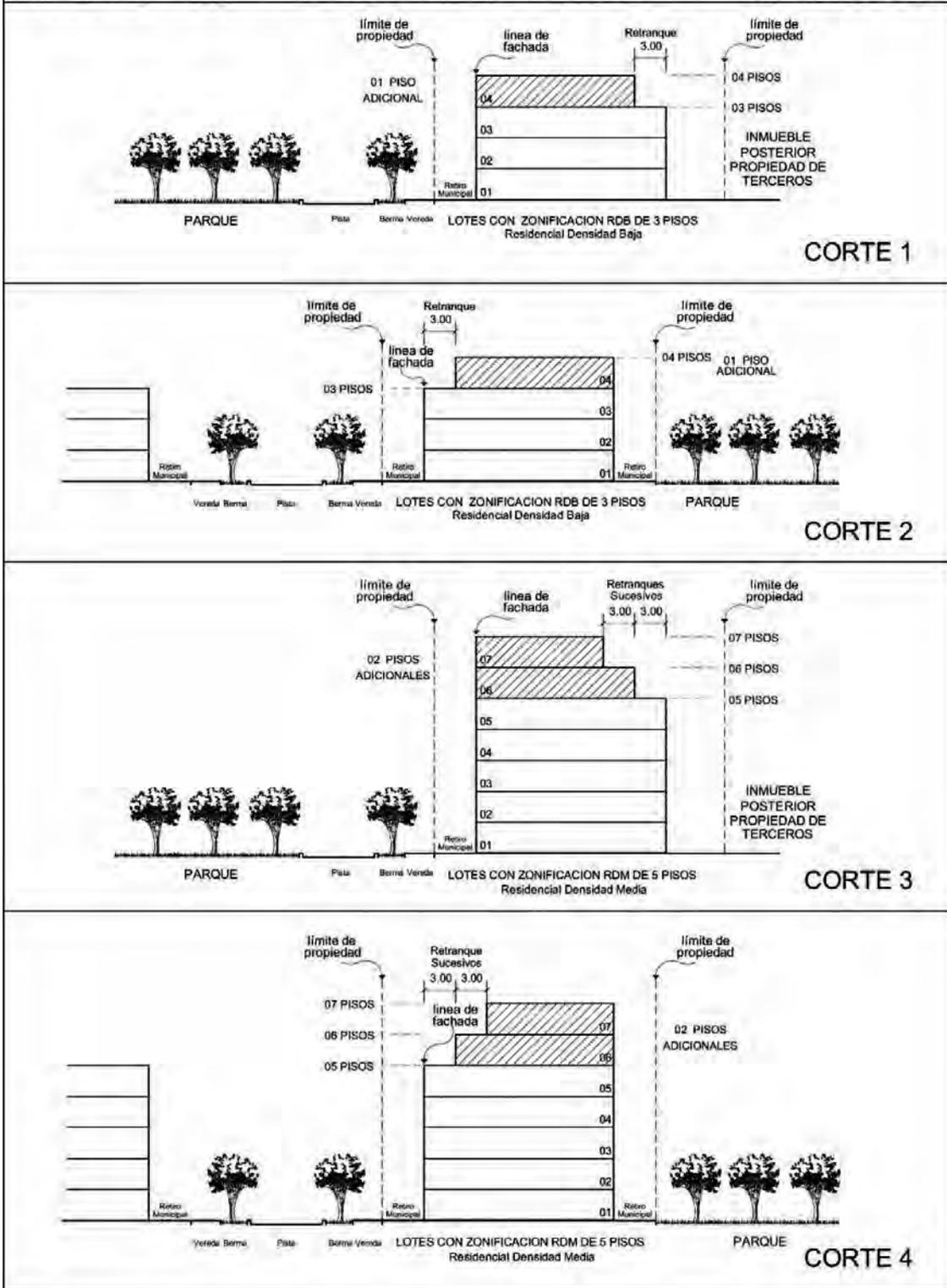
**58. Vivienda Bifamiliar**

Permite el establecimiento de dos unidades de vivienda en uno o en diferentes niveles superpuestos y con accesos independientes.

**59. Vivienda Unifamiliar**

Unidad de vivienda sobre un lote único.

### ANEXO 02 - ESQUEMA DE ALTURAS Y RETRANQUES





**ANEXO Nº 03**

**RETIROS MUNICIPALES**

**1. VIAS EXPRESAS**

- Av. Paseo de la República	5.00 m
- Circuito de Playas	10.00 m
- Av. Javier Prado Oeste (Cdas 1 a 18)	10.00 m
- Av. Javier Prado Este (Cdas 1 A 9)	10.00 m
- Av. Javier Prado Este (Cdas 10 a 17)	5.00 m
- Av. Faustino Sánchez Carrión	5.00 m

**2. VIAS ARTERIALES**

- Av. República de Panamá	5.00 m
- Av. Augusto Pérez Aranibar (Ex Av. Del Ejército)	5.00 m
- Av. Gral Felipe Santiago Salaverry	5.00 m
- Av. Angamos	5.00 m

**3. VIAS COLECTORAS**

- Av. Javier Prado Oeste (Cdas 19 a 26)	5.00 m
- Av. Santa Cruz	5.00 m
- Av. Andrés Aramburú	5.00 m
- Av. General Arenales	5.00 m
- Av. Arequipa	5.00 m
- Av. José Gálvez Barrenechea	5.00 m
- Av. Del Parque Norte	5.00 m
- Av. Del Parque Sur	5.00 m
- Av. Guardia Civil	5.00 m
- Av. Du Petit Thouars	5.00 m
- Av. Jorge Basadre	5.00 m
- Av. Camino Real	5.00 m
- Av. Emilio Cavenecia	5.00 m
- Av. Alberto Del Campo	5.00 m
- Av. Gral. Canevaro	5.00 m
- Av. Juan de Aliaga	5.00 m

**4. VIAS LOCALES**

- Av. Guillermo Precott	5.00 m
- Av. Gral. Juan Antonio Pezet	5.00 m
- Av. Los Conquistadores	3.00 m
- Av. Canaval Moreyra	5.00 m
- Av. Pablo Carriquiry	5.00 m
- Av. Felipe Pardo y Aliga	5.00 m
- Av. Crnel. Portillo	5.00 m
- Av. Aurelio Miró Quesada	5.00 m
- Av. Belén	5.00 m
- Av. Dos de Mayo	5.00 m
- Av. Juan de Arona	5.00 m
- Av. Del Parque	5.00 m
- Av. República de Colombia (Ex - Central)	5.00 m
- Av. Alayza y Paz Soldán	5.00 m
- Av. Alvarez Calderón	5.00 m
- Av. Víctor Andrés Belaúnde	5.00 m
- Av. Cádiz	5.00 m
- Av. Miguel Dasso	5.00 m
- Av. Nicolás de Ribera	5.00 m
- Av. Dionisio Derteano	5.00 m
- Av. El Rosario	5.00 m
- Av. Cap. Octavio Espinoza	5.00 m
- Av. Daniel Hernández	5.00 m
- Av. General Jacinto Lara	5.00 m
- Av. José Leal	5.00 m
- Av. Paseo Parodi	5.00 m
- Av. Guardia Civil	5.00 m
- Av. Ricardo Rivera Navarrete	5.00 m
- Av. Santo Toribio	5.00 m
- Av. Francisco Tudela y Varela	5.00 m
- Calle Las Begonias	5.00 m
- Calle Las Camelias	3.00 m

**ANEXO Nº 04****INDICE DE ESTACIONAMIENTOS PARA ACTIVIDADES COMERCIALES,  
ADMINISTRATIVAS Y DE SERVICIOS**

USO	UN (01) ESTACIONAMIENTO CADA:	
<b>OFICINAS COMERCIALES Y/O ADMINISTRATIVAS</b>		
Oficinas en Comercio Metropolitano	35.00 m2.	Del 80% del área útil más el 20% del número de estacionamientos resultantes para visitantes
Oficinas en Comercio Zonal, Comercio Vecinal y Zonas Residenciales Compatibles	35.00 m2.	Del 70% del área útil más el 15% del número de estacionamientos resultantes para visitantes
<b>LOCALES COMERCIALES</b>		
Locales Comerciales o Tienda	20.00 m2.	del área total de venta, atención al público y exhibición.
Supermercados, Tienda por Departamentos, Autoservicios y Grandes Almacenes	20.00 m2.	del área total de venta, atención al público y exhibición.
<b>SERVICIOS DE EDUCACION</b>		
Universidades	Alumno	Considerando el 30% del alumnado en atención simultánea y 50% para establecimientos universitarios de postgrado o pregrado con postgrado + 1/50 m2. de área de administración y 1/cada aula de profesores
Institutos Superiores, Academias y/o similares	Alumno	Considerando el 15% del alumnado en atención simultánea + 1/50 m2. de área de administración.
Colegios y nidos	Aula	Adicionalmente un estacionamiento cada 50 m2. del área administrativa
<b>SERVICIOS DE HOTELERIA Y RESTAURANTES</b>		
Apart Hotel	40%	del número de habitaciones
Hoteles y Hostales de 3 estrellas	25%	del número de habitaciones
Hoteles de 5 estrellas con Casino y/o Sala de Juegos	30%	del número de habitaciones, más 1 estacionamiento por cada 5 m2. de área techada de los ambientes vinculados al Casino y/o Salas de Juegos.
Hoteles de 5 y 4 estrellas	30%	del número de habitaciones
Restaurantes 5 tenedores con Casino y/o Sala de Juegos	10.00 m2.	del área de comedor y atención al público ( barra) más 1 estacionamiento por cada 5 m2. del área techada de los ambientes vinculados al Casino y/o Sala de Juego
Restaurantes, cafeterías y similares	15 m2.	del área de comedor y/o atención al público (barra)
<b>SERVICIOS DE ESPARCIMIENTO, CULTURALES, DEPORTIVOS Y RELIGIOSOS</b>		
Cines, Teatros, Locales Culturales y de Espectáculos, Centro de Convenciones y afines	10	butacas
Discotecas, salas de baile, pubs y similares	10.00 m2.	del área útil y pista de baile
Clubes Sociales o Departamentales, Colegios Profesionales y similares	15.00 m2.	del área útil, según actividad
Gimnasios, Spa	10.00 m2.	del área útil
Locales de Culto (Templo)	4	asientos
Locales deportivos, coliseos y similares	20	espectadores
Salas o Galerías de Exposición en general	30.00 m2.	del área útil
<b>SERVICIOS DE INTERMEDIACION FINANCIERA</b>		
Bancos, Financieras, Cajas Municipales, Cajas Rurales y demás del sistema financiero, de seguros y AFPs (No se refiere a oficinas administrativas)	15.00 m2.	del área de oficinas y área de atención al público
Banca de Desarrollo o de Segundo Piso, Organismos Financieros Multilaterales, Oficinas de Representación de Bancos o Entidades Financieras Extranjeras o similares	30.00 m2.	del área útil
<b>SERVICIOS DE SALUD</b>		
Centros Médicos, Laboratorios	15.00 m2.	del area útil de consultorios o similares, salas de espera y tomas de muestra (incluye áreas de quirófano) más el 15% del número de estacionamientos resultantes para visitantes
Clínicas, Policlínicos y similares	15.00 m2.	del area útil de consultorios o similares, salas de espera y tomas de muestra (incluye áreas de quirófano) más el 15% del número de estacionamientos resultantes para visitantes
Consultorios individuales	15.00 m2.	del área útil de consultorios o similares y salas de espera

**CUADRO N° 01  
RESUMEN DE ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL  
DISTRITO DE SAN ISIDRO AREA DE TRATAMIENTO III**

ZONIFICACION	PISOS DE EDIFICACION (1)	USOS	AREA LIBRE MÍNIMA %	DENSIDAD hab./Ha.	LOTE MINIMO NORMATIVO (m2.)	FRENTE MINIMO NORMATIVO (ml.)
Residencial de Densidad Baja RDB	3	Unifamiliar	35% (*)	250	200	10
	3-4	Bifamiliar	35%	350	300	10
	3-4	Multifamiliar	40%(**)	700	300	10
	5	Multifamiliar	40%(**)	800	350	10
	Según plano de alturas	Conjunto Residencial	50%	800	2500	50
Residencial de Densidad Media RDM	3	Unifamiliar	35% (*)	250	300	10
	4	Bifamiliar	35%	350	300	10
	3 - 4 - 5	Multifamiliar	40%(**)	800	350	10
	6		40%(**)	850	350	12
	7		40%(**)	1000	350	15
	8		40%(**)	1100	350	15
Según plano de alturas	Conjunto Residencial	50%	1100	2500	50	
Residencial de Densidad Alta RDA	3	Unifamiliar	35% (*)	250	350	10
	4	Bifamiliar	35%	350	350	10
	7	Multifamiliar	40%	1100	450	15
	8		40%	1100	450	15
	10		40%	1250	600	18
	12		40%	1500	600	18
Según plano de alturas	Conjunto Residencial	50%	1750	2500	50	
Residencial de Densidad Muy Alta RDMA	3	Unifamiliar	35% (*)	250	350	10
	4	Bifamiliar	35%	350	350	10
	12	Multifamiliar	40%	1500	800	18
	15		40%	2500	1000	25
	Según plano de alturas	Conjunto Residencial	60%	2500	2500	50

- (1) Revisado el Plano de Alturas aprobado por la Ordenanza respectiva, se deberá determinar en qué zona y número de pisos le corresponde el uso y demás parámetros señalados en el presente Cuadro.
- Para las edificaciones nuevas en lotes con más de un frente a vía pública se podrá considerar la reducción del área libre mínima hasta un 5% menos del ratio establecido en el Cuadro N° 01, con excepción de los proyectos destinados a Conjunto Residencial.
  - (\*) Solo para edificaciones existentes se podrá considerar un área libre mínima del 30% siempre y cuando resuelvan la iluminación y ventilación de los ambientes.
  - (\*\*) Solo para edificaciones existentes se podrá considerar área libre mínima de 35%, siempre y cuando resuelvan la iluminación y ventilación de los ambientes.

**CUADRO N° 02  
RESUMEN DE ZONIFICACIÓN COMERCIAL  
DISTRITO DE SAN ISIDRO AREA DE TRATAMIENTO III**

ZONA	ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION (pisos)	USO RESIDENCIAL COMPATIBLE	LOTE MINIMO NORMATIVO (m2.)	FRENTE MINIMO NORMATIVO (ml)	AREA LIBRE (%)	ESTACIONAMIENTO MINIMO	NIVEL DE SERVICIO (habitantes)
Comercio Metropolitano CM	Según Plano de Alturas de Edificación aprobado	RDMA - RDA	600	25	No exigible para uso comercial	Este parámetro se encuentra regulado en el Artículo 21° de la presente norma	De 500,000 a 1,000,000
Comercio Zonal CZ		RDA - RDM	Existente	Existente	Los pisos destinados a vivienda dejarán el área libre que se requiere según el uso residencial compatible		De 250,000 a 500,000
Comercio Vecinal CV		RDM - RDB	Existente	Existente			De 2,500 a 10,000

**Nota:**  
Para el uso residencial compatible se respetará la Altura Máxima de Edificación aprobada en los Planos de Altura de Edificación.

PLANO Nº 01  
AMBITOS URBANOS HOMOGENEOS

