

Aprueban el Índice para la Ubicación de Actividades Urbanas del Distrito de San Isidro

ORDENANZA N° 1067

(SEPARATA ESPECIAL)

EL ALCALDE METROPOLITANO DE LIMA;

POR CUANTO

EL CONCEJO METROPOLITANO DE LIMA;

Visto en Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 13 de setiembre de 2007 el Dictamen N° 152-2007-MML-CMDUVN de la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura;

Aprobó la siguiente:

**ORDENANZA
QUE APRUEBA EL ÍNDICE DE USOS PARA LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES URBANAS DEL
DISTRITO DE SAN ISIDRO**

Artículo 1.- Aprobación

Aprobar el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas del Distrito de San Isidro, elaborado por la Municipalidad Distrital, el mismo que forma parte de la presente Ordenanza como Anexo N° 01.

Artículo 2.- Aplicación por Sectores y Ejes Urbanos

Establecer que el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas del distrito de San Isidro, está estructurado en Sectores de Planeamiento y Ejes Urbanos para su aplicación. Estos sectores han sido delimitados en función de sus características físicas y funcionales diferenciadas y están graficados en el Plano de Sectores que forma parte de la presente Ordenanza como Anexo N° 02. Este plano de zonificación será publicado en la página web de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

Artículo 3.- Actividades comerciales, administrativas y/o de servicios existentes en zonificación residencial calificadas con uso no conforme.

Establecer que la Municipalidad Distrital de San Isidro regulará, de conformidad a las normas legales vigentes, la caducidad o vigencia de las Licencias Municipales de Funcionamiento en locales que se encuentran en zonificación residencial. ()*

CONCORDANCIA: **Decreto de Alcaldía N° 018-2007-ALC-MSI, Art. 16**

(*) Artículo derogado por la Segunda Disposición Final de la Ordenanza N° 1328, publicada el 23 diciembre 2009.

Artículo 4.- De las Compatibilidades de Usos

Para el Distrito de San Isidro, no es de aplicación el ítem C del Anexo N° 04 de la Ordenanza N° 950-MML.

Para los predios ubicados en los sectores y ejes urbanos que se señalan a continuación, tomando en consideración las características urbanas de los sectores de planeamiento del Distrito de San Isidro, se establecen las siguientes compatibilidades de uso:

- Av. Dos de Mayo, entre la Av. Arenales y Av. Guillermo Prescott, las viviendas unifamiliares existentes, serán compatibles con oficinas administrativas o uso de Comercio Vecinal (CV), ocupando para ello la totalidad de la edificación existente.

En las edificaciones multifamiliares existentes, sólo el primer piso será compatible con oficinas administrativas o uso de Comercio Vecinal (CV) siempre y cuando tenga ingreso directo de la vía pública.

En las nuevas edificaciones se permitirá hasta un máximo de 2 pisos de uso exclusivo de Comercio Vecinal (CV), deberán contar con ingresos diferenciados según el uso y no se otorgará Licencia Municipal de Funcionamiento de uso comercial en la parte residencial del mismo.

- Av. Gral. Felipe S. Salaverry, entre la Av. Faustino Sánchez Carrión y la Av. Gral. Canevaro y la calle Guillermo Marconi, cuadra 04 y calificada con zonificación Residencial de Densidad Media (RDM), las edificaciones existentes o por construirse serán compatibles con oficinas administrativas.

- Las compatibilidades de uso en las siguientes vías serán:

- Av. Javier Prado Oeste, entre la Av. Arenales y la calle Los Castaños, calificada con zonificación Residencial de Densidad Muy Alta (RDMA), las viviendas unifamiliares existentes serán compatibles con oficinas administrativas o corporativas.

- Calle Los Castaños, entre la Av. Dos de Mayo y la Av. Javier Prado Oeste, calificada con zonificación Residencial de Densidad Media (RDM), las viviendas unifamiliares existentes serán compatibles con oficinas administrativas corporativas.

- Av. Arequipa, entre las avenidas Javier Prado y Santa Cruz hacia el lado Este, calificada con zonificación Residencial de Densidad Alta (RDA), las viviendas unifamiliares existentes serán compatibles con oficinas administrativas.

- En la Av. Guardia Civil, entre la Av. Javier Prado y la Av. Del Parque Norte y en la Av. José Gálvez Barrenechea, entre la Av. Javier Prado y el Ovalo Quiñones, en la zona residencial RDM, se permitirá solamente en las viviendas existentes, el funcionamiento de oficinas administrativas sin atención al público, sin publicidad exterior y sin almacén, debiendo resolver el estacionamiento al interior del lote.

En todos los casos indicados, las actividades permitidas estarán detalladas en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas del Distrito de San Isidro, estando las mismas sujetas al cumplimiento de normas de estacionamiento, niveles operacionales y estándares de calidad. Asimismo, no se permitirán actividades educativas, de capacitación, almacenes o depósitos de mercaderías de ningún tipo.

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

(*) Artículo modificado por el Artículo 2 de la Ordenanza N° 1328, publicada el 23 diciembre 2009, cuyo texto es el siguiente:

Artículo 4.- De las Compatibilidades de Usos

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

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

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

En las **edificaciones multifamiliares existentes**, entre la avenida Arenales y avenida Guillermo Prescott, sólo el primer piso será compatible con **oficinas administrativas o uso comercial** según el Índice de Usos, siempre y cuando tenga ingreso directo desde la vía pública.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- * Avenida **Javier Prado Oeste**, entre las Avenidas Arenales y Av. Felipe S. Salaverry.
- * Calles **Las Palmeras**, cuadras 3 y 4 y **Los Pinos**, cuadra 5.
- * Avenida **Arequipa (lado este)**, entre las avenidas Javier Prado y Andrés Aramburu.
- * Avenida **Felipe Pardo y Aliaga**, entre las avenidas Los Conquistadores y Santa Cruz.
- * Avenida **Francisco Tudela y Varela**, cuadra 1.
- * Calles **Los Gavilanes** y **Los Halcones**, los lotes con colindancia posterior a la zona de Comercio Metropolitano (CM).
- * Avenida **Pablo Carriquiry**, cuadra 02, lado par.
- * Calle **Ricardo Angulo** cuadra 8.
- * Calle **Las Oropéndolas**, cuadra 1.”

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- Modificación del Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.

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

Segunda.- Plano de Alturas de Edificación en Ejes Viales de Nivel Metropolitano

Mantener las alturas establecidas en el Plano de Alturas de Edificación (Plano N° 02) aprobado por la Ordenanza N° 950-MML, en lo que corresponde a los ejes viales de nivel metropolitano del distrito de San Isidro a excepción de los siguientes ejes viales:

- a) Av. Arequipa:
Lado Oeste: 7 pisos.
Lado Este: 8 pisos a línea de fachada y hasta 10 pisos con un retranque de 3.00 m.
- b) Av. Santa Cruz: 5 pisos
- c) Av. Angamos:
Tramo entre la Av. Francisco Tudela y Varela y Ca. Mcal. Blas Cerdeña: 06 pisos
Tramo entre Ca. Mcal. Blas Cerdeña y Ca. Parque Contralmirante Mora: 07 pisos
- d) Av. Javier Prado Este, tramo Av. Paseo Parodi - Av. Paseo de la República: 1.5 (a+r)
- e) Av. Paseo de la República: 1.5 (a+r)
- f) Av. República de Panamá: 1.5 (a+r)

Ratificar lo concordado en el sentido que las alturas máximas de edificación en el eje local de la Av. Jorge Basadre, correspondiente a los predios ubicados en las cuadras 12, 13, 14 y 15, calificados con Zonificación Residencial de Alta Densidad (RDA); tendrán una altura máxima de 10 pisos. Los predios ubicados en las cuadras 12 y 14 sobre la acera Norte de la Av. Basadre, podrán

alcanzar una altura máxima de 12 pisos, 10 pisos a plomo de fachada y 2 pisos con retrancamiento de 3 metros lineales desde la fachada. En la acera opuesta regirá el principio de colindancia de alturas señalado en el Artículo 4 de la Ordenanza N° 950-MML.

El plano de Alturas de Edificación de los ejes viales de nivel metropolitano que incorpora las modificaciones señaladas como Anexo N° 03, será publicado en la página web de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

Tercera.- Planos de Alturas de Edificación en Ejes Viales y Sectores Urbanos de Nivel Local

Disponer que 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, se aprueben por Ordenanza Distrital, la cual será remitida a la Municipalidad Metropolitana de Lima para su conocimiento y registro. (*)

(*) De conformidad con el Artículo Tercero de la Ordenanza N° 1466, publicada el 02 diciembre 2010, se da por concluidas las competencias de aprobación del Plano de Alturas de Edificación correspondiente a predios con frente a ejes viales y sectores urbanos de nivel local, que la Municipalidad Metropolitana de Lima dispuso en favor de la Municipalidad Distrital de San Isidro, a través de la presente Disposición Final.

CONCORDANCIA: Ordenanza N° 212-MSI (Aprueban 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)

Cuarta.- Correcciones gráficas

Aprobar las correcciones gráficas del Plano de Zonificación de San Isidro (Plano N° 01), aprobado mediante la Ordenanza N° 950-MML, tal como se indica a continuación:

a) Los predios con frente a la Av. Felipe Pardo y Aliaga, en el tramo comprendido entre las calles Libertadores y Almirante Lord Cochrane hasta la Av. Los Conquistadores, calificados actualmente como Residencial Densidad Alta (RDA) tendrán la zonificación de Comercio Zonal (CZ).

b) Los predios con frente a la calle Guillermo Marconi, calificados actualmente como Comercio Vecinal (CV), tendrán la zonificación de Residencial Densidad Media (RDM).

c) Los predios con frente a la Av. Alvarez Calderón, en el tramo comprendido entre la Av. Gral. Jacinto Lara hasta la Av. Gral. Juan A. Pezet, calificados actualmente como Residencial Densidad Baja (RDB), tendrán la zonificación de Residencial Densidad Media (RDM).

d) Teniendo en cuenta el grado de consolidación alcanzado por las siguientes instituciones:

- Universidad San Ignacio de Loyola S.A., ubicada en la Av. Salaverry cuadra 26, tendrá la zonificación de Equipamiento Educativo - Escuelas de Post- Grado (E4).

- Universidad San Martín de Porres, ubicada en la Av. Javier Prado Oeste cuadra 5, tendrá la zonificación de Equipamiento Educativo - Universidades (E3).

- Universidad Inca Garcilaso de la Vega, ubicada en la Av. Arequipa cuadra 36, tendrá la zonificación de Equipamiento Educativo - Universidades (E3).

- Empresas de Radio y Televisión, ubicadas en la Av. Arequipa cuadra 35, tendrán la zonificación de Otros Usos (OU).

e) Al haberse demolido la edificación y en consecuencia haber cesado las actividades diplomáticas en el predio ubicado en la esquina de las calles Tomás Edison y Barcelona, calificado

actualmente como Otros Usos (OU) tendrá la zonificación de Residencial Densidad Baja (RDB) correspondiente a su entorno inmediato.

El Plano de Zonificación que incorpora las correcciones gráficas señaladas como Anexo N° 04, será publicado en la página web de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

Quinta.- Area Libre Mínima y Área Utilizable en Azotea

Precítese que el Area Libre Mínima que figura en el Cuadro N° 01 - Resumen de Zonificación Residencial que constituye el Anexo N° 02 y el porcentaje edificable del área utilizable en azotea establecido en el ítem B.10 del Anexo N° 04 aprobados en la Ordenanza N° 950-MML, constituyen los rangos mínimo y máximo respectivamente, dentro de los cuales la Municipalidad de San Isidro establecerá los porcentajes específicos aplicables en cada sector del Distrito.

Sexta.- Incremento de Altura en zonificación comercial por edificación de uso exclusivo residencial.

En el Distrito de San Isidro no será aplicable el incremento de altura de edificación, si la nueva construcción se destina exclusivamente a Uso Residencial, según se dispone en el ítem B.13 del Anexo N° 04 de la Ordenanza N° 950-MML.

Séptima.- Aplicación de Normas de Zonificación en el Área limítrofe entre San Isidro y Magdalena del Mar

En el área delimitada por las Avs. Salaverry, Sánchez Camón, Juan de Aliaga, Ca. Godofredo García y Malecón Bernales, continúan vigentes la Zonificación y las Alturas de Edificación aprobadas por Ordenanza N° 950-MML; el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas de esta área será concordado entre las Municipalidades de San Isidro y Magdalena del Mar, por tanto, en la misma, no será de aplicación el Índice que se aprueba mediante la presente Ordenanza.

POR TANTO

MANDO SE REGISTRE, PUBLIQUE Y CUMPLA,

En Lima, 14 de septiembre de 2007

LUIS CASTAÑEDA LOSSIO
Alcalde de Lima