

**Ordenanza que establece disposiciones para incentivar la inversión y la mejora de la competitividad en el distrito**

**ORDENANZA N° 412-MSI**

**(\*) El Anexo de la presente Ordenanza fue publicado el 24 de diciembre de 2015.**

EL ALCALDE DE SAN ISIDRO

POR CUANTO:

EL CONCEJO DISTRITAL DE SAN ISIDRO

VISTO: En Sesión Ordinaria de la fecha, el Dictamen N° 59-2015CAJLS/MSI de la Comisión de Asuntos Jurídicos, Laborales y Sociales; el Dictamen N° 13-2015-CDDUOSM/MSI de la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Municipales; el Memorándum N° 667-2015-1200-GACU/MSI de la Gerencia de Autorizaciones y Control Urbano; Memorándum N° 0275-2015-1600-GS/MSI de la Gerencia de Sostenibilidad; Informe N° 72-2015-0130-OPU/MSI de la Oficina de Planeamiento Urbano; Informe N° 0830-2015-0400-GAJ/MSI de la Gerencia de Asesoría Jurídica; y,

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194 de la Constitución Política del Perú, modificado por la Ley N° 30305, establece que las municipalidades distritales son órganos de gobierno local, con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia; en concordancia con el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, que señala que la autonomía que la Constitución Política del Perú establece para las municipalidades radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al orden jurídico;

Que, el artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27972, establece que los Gobiernos Locales representan al vecindario, promueven la adecuada prestación de los servicios públicos locales y el desarrollo integral, sostenible y armónico de su circunscripción;

Que, el artículo 79 del citado cuerpo legal otorga funciones exclusivas a las Municipalidades Distritales en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, dentro de las cuales se encuentran el normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, así como realizar la fiscalización de las habilitaciones urbanas, construcciones, remodelaciones o demolición de inmuebles, ubicación de avisos publicitarios y apertura de establecimientos comerciales, industriales y de actividades profesionales de acuerdo con la zonificación, entre otros;

Que, la Municipalidad de San Isidro considera fundamental hacer del distrito una ciudad competitiva a través del impulso de un desarrollo económico que contribuya a crear una ciudad con edificaciones y espacios públicos de calidad para todos los ciudadanos, de acuerdo con la visión de desarrollo urbano sostenible que proporcione un ambiente atractivo y saludable, previniendo la degradación ambiental; asimismo, de conformidad con las políticas de movilidad sostenible del distrito, es necesario priorizar al peatón y a los ciclistas, así como desincentivar el uso de vehículos motorizados privados;

Que, el desarrollo del turismo y la gastronomía ha originado el incremento de inversiones en el rubro de restaurantes así como la demanda para ampliar la oferta de camas en hoteles existentes a fin de atender la demanda turística, encontrando en la normativa vigente la exigencia de contar con estacionamientos propios y/o alquilados para obtener Licencia de Edificación y/o de Funcionamiento, lo

cual obstaculiza innecesariamente las inversiones y resulta contrario al impulso a la sostenibilidad ambiental que se pretende para el distrito;

Que, asimismo, es necesario adecuar las disposiciones sobre otorgamiento de licencias de funcionamiento, uso de retiros y publicidad exterior a fin de contribuir al desarrollo urbano ordenado del distrito de San Isidro;

Que, la Municipalidad de San Isidro alberga el centro financiero y empresarial más importante del país, siendo competencia del gobierno local impulsar la inversión y el desarrollo económico del distrito;

Estando a lo expuesto y en uso de las facultades conferidas por los Artículos 9 y 40 de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972, por Unanimidad y con la dispensa del trámite de lectura y aprobación del Acta, se aprobó la siguiente:

## **ORDENANZA QUE ESTABLECE DISPOSICIONES PARA INCENTIVAR Y LA INVERSIÓN Y LA MEJORA DE LA COMPETITIVIDAD EN EL DISTRITO DE SAN ISIDRO**

### **Artículo 1.- OBJETIVO**

Generar las condiciones necesarias para incentivar las inversiones en materia inmobiliaria y actividades comerciales en el Distrito de San Isidro, en concordancia con la visión de desarrollo urbano sostenible de la Municipalidad.

### **Artículo 2.- AMBITO DE APLICACION**

*La presente ordenanza es de aplicación en la jurisdicción del distrito de San Isidro, en aquellos predios con zonificación comercial y residencial ubicados en las áreas y ejes descritos en el Anexo I de la presente Ordenanza sin perjuicio de las disposiciones que sean aplicables en todo el distrito. (\*)*

**(\*) Artículo modificado por el Artículo Primero de la Ordenanza N° 437-MSI, publicada el 17 julio 2016, cuyo texto es el siguiente:**

### **"Artículo 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN**

La presente ordenanza es de aplicación en la jurisdicción del distrito de San Isidro, en aquellos lotes con zonificación comercial y residencial ubicados en las áreas y ejes descritos en la presente Ordenanza, sin perjuicio de las disposiciones que sean aplicables en todo el distrito."

## **TITULO I**

### **USO DE RETIROS MUNICIPALES CON FINES COMERCIALES**

**Artículo 3.-** Modificar el Artículo Segundo de la Ordenanza 386-MSI, que Regula el Uso de Retiros Municipales con Fines Comerciales en el distrito de San Isidro, el mismo que quedará redactado en los siguientes términos:

### **"Artículo Segundo.- AMBITO DE APLICACIÓN**

La presente Ordenanza es aplicable en la jurisdicción del distrito de San Isidro, para aquellos ejes con zonificación comercial y residencial solo para los giros indicados en el Artículo 4, cuya compatibilidad es conforme a los Índices de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas que se encontrara vigente, esto no resulta aplicable para las ampliaciones de área de licencias de funcionamiento otorgadas con anterioridad.

**Artículo 4.-** Modificar el Artículo Cuarto de la Ordenanza N° 386-MSI que regula el uso de retiros municipales con fines comerciales en el distrito de San Isidro, el mismo que quedará redactado en los

siguientes términos:

**“Artículo Cuarto.- USO DEL RETIRO MUNICIPAL**

Los giros permitidos para utilizar el área de retiro municipal son:

**1. Expendio y/o venta de comida**

Las actividades de restaurantes, heladerías, dulcerías, juguerías, cafeterías, sandwicherías, fuente de soda, y panaderías; podrán utilizar el retiro municipal sólo como ampliación del área de mesas, degustación y/o comensales.

(...)

**Artículo 5.-** Modificar el Artículo Quinto de la Ordenanza N° 386-MSI que regula el uso de retiros municipales con fines comerciales en el distrito de San Isidro, el mismo que quedará redactado en los siguientes términos:

**“Artículo Quinto.- DE LA ADECUACIÓN**

(...)

**5. Instalación y/o colocación de elementos con fines de cerramiento y/o demarcación de límite autorizado fijo para áreas del retiro municipal que se encuentran elevadas sobre un semisótano existente.**

a) Se permitirá contabilizar desde el nivel de piso del retiro sobre el semisótano existente, un máximo de 1.20 metros de alto para los elementos de cerramiento y/o de demarcación de límite autorizado, estos deben ser de vidrio templado incoloro y traslucido y/o conformado por plantas ornamentales (setos vivos y/o macetas). Los elementos de cerramiento o demarcación deberán ser fijos. Excepcionalmente podrá incrementarse la altura de los vidrios cuando las condiciones climáticas lo justifiquen.

b) Se permitirá colocar un vidrio pavonado o una lámina pavonada en parte del vidrio.

c) Se permitirá adicionalmente contar con un acabado intermedio que cumpla la función de baranda, éste deberá tener un máximo de 0.08 m de alto y estar ubicado a los 0.90 metros de alto contabilizado desde el nivel de piso del retiro.

d) El mobiliario a utilizar no debe obstruir las vías de circulación y evacuación, cumpliendo con las normas de seguridad vigentes.

**Artículo 6.-** Modificar la Tercera Disposición Transitoria de la Ordenanza N° 386-MSI que regula el uso de retiros municipales con fines comerciales en el distrito de San Isidro, la misma que quedará redactada en los siguientes términos:

**“Tercera.-** No están obligados a adecuar la infraestructura existente sobre los retiros:

1. Aquellos establecimientos que cuenten con Licencia de Construcción, Licencia de Edificación y/o Declaratoria de Fábrica emitidas para habilitar el retiro municipal, con inscripción Registral sin cargas.

2. Aquellos establecimientos que hayan contado con autorización temporal municipal de uso de retiro otorgada hasta el 17 de abril de 2015, siempre y cuando cumplan con las siguientes condiciones mínimas:

a. Permitir la permeabilidad visual de la fachada a partir de 1.20m. de altura a nivel de vereda. No

se permitirán cortinas, vidrios pavonados u oscuros, así como otros materiales opacos en la fachada a partir de esta altura.

b. Respetar el uso del suelo de dominio público adyacente y sus aires.

c. Encontrarse libres de aparatos de ventilación o ductos de cualquier tipo que sean visibles desde la calle.

d. Proveer medios de accesibilidad para las personas con movilidad reducida.

La Municipalidad notificará al titular de la Licencia de Funcionamiento del establecimiento a fin que se adecúe a estas condiciones mínimas. El titular podrá presentar el diseño de la propuesta de adecuación del retiro, el que será revisado y aprobado por la Oficina de Planeamiento Urbano.

Los establecimientos que obtengan una nueva Licencia de Funcionamiento que incluya el uso del retiro municipal deben adecuarse obligatoriamente a lo establecido en el artículo 5 de la presente Ordenanza, aun si el titular de la licencia anterior se encontraba exceptuado en mérito al numeral 2 de la presente Disposición Transitoria”.

## TITULO II

### ELEMENTOS DE PUBLICIDAD EXTERIOR

**Artículo 7.-** Modificar el numeral 23 e incorporar los numerales 38, 39, 40, 41, 42 y 43 en el Artículo 4 de la Ordenanza N° 324-MSI, el mismo que quedará redactado en los siguientes términos:

**“Artículo 4.- Definiciones.- Para efectos de la presente Ordenanza se entenderá por:**

(...)

23. Mobiliario urbano.- Son aquellas estructuras o elementos que prestan un servicio a la comunidad, tales como paraderos de transporte público, bancas, cabinas telefónicas, papeleras, buzones, servicios higiénicos, elementos de información municipal (incluyendo señalética vertical con nombres de vías), elementos de información horaria y/o de temperatura, elementos con mensajes a la comunidad, kioscos, módulos de venta o de prestación de servicios autorizados en la vía pública, estacionamientos para bicicletas, estaciones de bicicletas u otras estructuras similares. El mobiliario urbano podrá contar con espacios para publicidad exterior.

(...)

38. Spot/Slot Publicitario.- Anuncio publicitario emitido en una pantalla digital LED. Este tipo de anuncio podrá utilizar tecnología que genere sensación de movimiento en su mensaje o imágenes, siempre que cumpla con los parámetros técnicos mínimos establecidos en el artículo 52-A de la presente Ordenanza.

39. Publicidad en Estructura Multimedia Electrónica.- Es la transmisión de mensajes visuales con publicidad a través de una estructura multimedia electrónica.

40. Publicidad Exterior en Mobiliario Urbano.- Es la transmisión de mensajes visuales con publicidad incorporados en el mobiliario urbano a instalarse en el distrito. Las superficies destinadas a publicidad deberán formar parte de la estructura y diseño del mobiliario, no siendo posible adjuntarlo a mobiliario preexistente que no lo haya incorporado inicialmente en su diseño.

41. NIT.- Es la unidad de luminancia del Sistema Internacional de Unidades que mide la

intensidad de brillo de una pantalla digital y/o monitor.

42. Nivel de Luminosidad.- Cantidad de brillo de una pantalla digital y/o monitor indicado en NIT.

43. Tiempo de Transición.- Tiempo en segundos entre un Spot/Slot publicitario y otro”.

**Artículo 8.-** Incorporar el numeral 20 al artículo 5 de la Ordenanza N° 324-MSI “Ordenanza que regula la ubicación de elementos de publicidad exterior en el distrito de San Isidro”, cuya redacción será la siguiente:

**“Artículo 5.- Clasificación de los elementos publicitarios.- Por sus características físicas, los elementos publicitarios se clasifican en:**

(...)

**20. Estructura Multimedia Electrónica.-** Es la estructura constituida por una superficie rígida de una sola cara a manera de pantalla de presentación digital, que forma parte de, o se adosa a la fachada tipo cortina de las edificaciones que la contienen. La referida estructura servirá para la presentación de contenidos fijos o variables en ciertos lapsos de tiempo, a través de pantallas digitales LED.”

**Artículo 9.-** Modificar el numeral 5 del artículo 7 de la Ordenanza N° 324-MSI “Ordenanza que regula la ubicación de elementos de publicidad exterior en el distrito de San Isidro”, el mismo que quedará redactado en los siguientes términos:

**“Artículo 7.- Competencia de la Municipalidad de San Isidro. Compete a la Municipalidad de San Isidro:**

(...)

5. Aprobar los espacios para la ubicación de elementos de publicidad exterior en mobiliario urbano, como resultado de un proceso de concesión, celebración de convenio, o través de los procedimientos establecidos en la Ordenanza N° 389-MSI.”

**Artículo 10.-** Incorporar el artículo 52-A a la Ordenanza 324-MSI “Ordenanza que regula la ubicación de elementos de publicidad exterior en el distrito de San Isidro”, el mismo que quedará redactado en los siguientes términos:

**“Artículo 52-A.- Estructura Multimedia Electrónica**

1. *Tratándose de este tipo de publicidad exterior, no es de aplicación el inciso “c” del numeral 1, inciso “e” del numeral 2, incisos “a”, “g” y “k” del numeral 3 del artículo 29 e incisos “g” del numeral 1 del artículo 30 de la Ordenanza N° 324-MSI.*

2. *Las campañas publicitarias encuentran ubicación conforme en Estructura Multimedia Electrónica que forman parte de, o se adosa a una fachada, la cual deberá contar obligatoriamente con Licencia de Edificación de obra nueva o de ampliación y remodelación en donde se incluya esta estructura.*

3. *Asimismo, este tipo de publicidad deberá seguir los siguientes parámetros mínimos:*

a. *La estructura deberá estar ubicada a plomo de fachada, no permitiéndose aleros o estructuras que sobresalgan más de 45 centímetros por encima de la vereda.*

b. *Para evitar interferencia visual, este tipo de publicidad exterior deberá instalarse a partir de los 6 metros de altura contados desde el nivel de vereda.*

c. La estructura no podrá exceder la altura de la fachada de la edificación sobre la cual se encuentra.

d. La Luminosidad máxima será equivalente a 5,000 NITS.

e. No se permite la proyección de imágenes intermitentes.

4. La Publicidad en Estructuras Multimedia Electrónicas procede exclusivamente en Edificios Corporativos de Oficinas y/o Comercio que cuenten con una altura mínima de edificación de 04 pisos o su equivalente en altura y que se encuentren calificados con zonificación de Comercio Metropolitano (CM). Dicha publicidad debe estar referida únicamente al titular de la licencia de edificación y/o propietario de la edificación que solicita su instalación. Asimismo, deberán estar ubicados en el Sector 4 del distrito de San Isidro, de acuerdo a las siguientes especificaciones: (\*)

**(\*) Numeral modificado por el Artículo Primero de la Ordenanza N° 437-MSI, publicada el 17 julio 2016, cuyo texto es el siguiente:**

"4. La Publicidad en Estructuras Multimedia Electrónicas procede exclusivamente en Edificios Corporativos de Oficinas y/o Comercio que cuenten con una altura mínima de edificación de 04 pisos o su equivalente en altura y que se encuentren calificados con zonificación de Comercio Metropolitano (CM). Asimismo, deberán estar ubicados en el Sector 4 del distrito de San Isidro, de acuerdo a las siguientes especificaciones:"

a. En edificaciones ubicadas en el eje de la Av. Rivera Navarrete, a excepción de la cuadra 1. La publicidad en mención deberá ser ubicada únicamente con frente a dicha vía.

b. En edificaciones ubicadas en el eje de la Av. Las Begonias. La publicidad en mención deberá ser ubicada únicamente con frente a dicha vía.

c. En edificaciones que tienen frente al Parque Juan de Arona. La publicidad en mención deberá ser ubicada únicamente con frente a dicha vía.

5. Para la instalación de Estructuras Multimedia Electrónicas se deberán otorgar a favor de la Municipalidad espacios de tiempo sin costo alguno para la emisión de mensajes institucionales de interés general. Asimismo, en el caso de emergencia o riesgo de desastre, deberá otorgarse a favor de la Municipalidad el uso de las Estructuras Multimedia Electrónicas por la duración que la autoridad municipal considera necesaria para la transmisión de mensajes.

6. La habilitación para su instalación, así como las condiciones, serán establecidas a través de un Convenio de Cooperación que para dicho fin suscriba la Municipalidad de San Isidro con el titular de la licencia de edificación y/o propietario de la edificación, teniendo en cuenta los parámetros técnicos establecidos en la presente Ordenanza y en salvaguarda del ornato y del derecho a un ambiente adecuado y equilibrado que no genere perturbación en los vecinos y ciudadanos en general." (\*)

**(\*) Artículo modificado por el Artículo Primero de la Ordenanza N° 460-MSI, publicada el 31 agosto 2017, cuyo texto es el siguiente:**

**"Artículo 10.-** Incorporar el artículo 52-A a la Ordenanza 324-MSI, "Ordenanza que Regula la Ubicación de Elementos de Publicidad Exterior en el distrito de San Isidro", el mismo que quedará redactado en los siguientes términos:

Artículo 52-A.- Estructura Multimedia Electrónica

1. Tratándose de este tipo de elementos de publicidad exterior, no es de aplicación el inciso "c" del numeral 1; inciso "e" del numeral 2; incisos "a", "g" y "k" del numeral 3 del artículo 29 e inciso "g" del numeral 1 del artículo 30 de la presente Ordenanza.

2. Las campañas publicitarias encuentran ubicación conforme, en Estructuras Multimedia Electrónicas que forman parte de una fachada o se instalen en esta. Dicha estructura deberá contar obligatoriamente con Licencia de Edificación de obra nueva o de ampliación y remodelación en donde se incluya esta estructura.

3. La instalación de Estructuras Multimedia Electrónicas procede exclusivamente en edificaciones con Uso de Oficinas Corporativas y/o Comerciales, calificadas como Comercio Metropolitano (CM) del Sector 4, debiendo instalarse únicamente en las edificaciones ubicadas en las intersecciones viales identificadas en el Anexo N° 01: "Ubicación de las edificaciones permitidas para la instalación de Estructuras Multimedia Electrónicas, de la presente norma".

4. Este tipo de Estructura deberá tener en consideración los siguientes parámetros mínimos para su instalación:

4.1. La estructura deberá estar ubicada a plomo de fachada, no permitiéndose que sobresalga más de cincuenta centímetros (0.50 cm.) sobre el retiro municipal o piso terminado de la vereda (ver gráfico N°01 "Sección de Fachada").

4.2. La estructura deberá instalarse a partir de los seis metros (6 m.) de altura medidos desde el nivel de la vereda, para evitar interferencia visual (ver gráfico N°01 "Sección de Fachada").

**Gráfico N° 01:  
"Sección de fachada"**

**Enlace Web: Gráfico N° 01 (PDF).**

4.3. La estructura no deberá exceder los quince metros (15 m.) de distancia horizontal, medida desde la arista más cercana de la fachada donde se instale la publicidad (ver gráfico N°02 - "Elevación para Edificaciones iguales o menores a 5 pisos").

**Gráfico N° 02:  
"Elevación para edificaciones iguales o menores a 5 pisos"**

**Enlace Web: Gráfico N° 02 (PDF).**

4.4. La estructura que se instale, no deberá exceder el 15 % de la superficie total de la fachada, en edificaciones iguales o mayores a 06 pisos (ver gráfico N° 03 - "Elevación para edificaciones iguales o mayores a 6 pisos").

4.5. La estructura no deberá exceder la altura de la fachada de la edificación sobre la cual se instale (ver gráfico N° 03 - "Elevación para edificaciones iguales o mayores a 6 pisos").

**Gráfico N° 03:  
"Elevación para edificaciones iguales o menores a 6 pisos"**

**Enlace Web: Gráfico N° 03 (PDF).**

4.6. No se permitirá la emisión de imágenes o videos intermitentes a través de la pantalla multimedia electrónica que ocasionen contaminación visual.

5. La instalación, habilitación y demás condiciones de las Estructuras Multimedia Electrónicas, serán establecidas a través de un Convenio de Cooperación que para dicho fin suscriba la Municipalidad

de San Isidro con el titular de la licencia de edificación y/o propietario de la edificación o de ser el caso con un tercero debidamente facultado por este; teniendo en cuenta los parámetros técnicos establecidos en la presente Ordenanza y en salvaguarda del ornato y del derecho a un ambiente adecuado y equilibrado que no genere perturbación en los vecinos y ciudadanos en general.

6. Las propuestas de convenio presentadas deberán considerar entre otros aspectos técnicos, la ficha técnica de la Estructura Multimedia Electrónica, que contendrá, como mínimo, las siguientes características técnicas:

- Pitch Pixel (mm)
- Potencia lumínica (nits)
- Tipo de Led
- Ángulo de visión
- Tamaño (mm)
- Peso (kg)
- Consumo Módulo(Máx)(W/m<sup>2</sup>)
- Frecuencia de Refresco (Hz)
- Grado de Protección IP
- Temperatura Operativa
- Vida media del LED (horas)

La Municipalidad evaluará la propuesta a través de sus áreas técnicas, contando además con la opinión técnica de un especialista o experto en la materia.

7. Posteriormente a la instalación y desde el momento en que se ponga en funcionamiento la pantalla de la Estructura Multimedia Electrónica, la Municipalidad contará con pautas publicitarias sin costo alguno para la emisión de mensajes institucionales de interés general, cuyas condiciones estarán establecidas en el Convenio que ambas partes suscriban. Asimismo, en el caso de emergencia o riesgo de desastre, deberá otorgarse a favor de la Municipalidad el espacio respectivo por la duración que la autoridad municipal considere necesaria para la emisión de mensajes."

**Artículo 11.-** Incorporar el artículo 52-B a la Ordenanza N° 324-MSI "Ordenanza que regula la ubicación de elementos de publicidad exterior en el distrito de San Isidro", el mismo que quedará redactado en los siguientes términos:

**"Artículo 52-B - Publicidad Exterior en Mobiliario Urbano"**

Tratándose de este tipo de publicidad exterior, no es de aplicación el inciso "a" del numeral 2 del artículo 29."

**Artículo 12.-** Déjese sin efecto los numerales 3 y 4 del artículo 11 y el literal c) del numeral 1 del artículo 12 de la Ordenanza 324-MSI.

**Artículo 13.-** Modifíquese los numerales 2 y 6 del artículo 11 de la Ordenanza 324-MSI, en los siguientes términos:

**"Artículo 11.- Requisitos generales para obtener autorización municipal.- Son los siguientes:**

(...)

2 En caso de persona jurídica, copia simple de la vigencia de poder del representante legal.

(...)

6 Arte o diseño."



**Artículo 14.-** Modificar el numeral 2 del artículo 8 de la Ordenanza N° 324-MSI”, el mismo que quedará redactado en los siguientes términos:

**“Artículo 8.- Órganos competentes de la Municipalidad Distrital de San Isidro.- Son los siguientes:**

(...)

2 La Oficina de Planeamiento Urbano propondrá la ubicación de elementos de publicidad exterior en mobiliario urbano. Asimismo, dicha Oficina definirá el diseño del mobiliario urbano, según los lineamientos del Manual a ser elaborado por la citada Oficina.”

**Artículo 15.-** Incorporar el literal f) al Artículo 5 de la Ordenanza N° 389-MSI, el mismo que quedará redactado de la siguiente forma:

“Artículo 5.- De las áreas de intervención con responsabilidad social.- Las Obras o auspicios que se realicen bajo la modalidad de responsabilidad social, solo serán aquellas que se encuentren incursas en las siguientes áreas:

(...)

f. Mobiliario urbano”

### TITULO III

#### DOTACION DE ESTACIONAMENTOS

##### **Artículo 16.- AMBITO DE APLICACION**

Las Disposiciones referidas a estacionamientos contenidas en la presente Ordenanza son de aplicación exclusiva en la Zona de Emisiones Neutras de Carbono (ZEN) y en la zona de Reglamentación Especial Bosque de Olivos y su área de influencia en el distrito de San Isidro contempladas en el Anexo N° 01, que forma parte integrante de la presente Ordenanza y solo para los giros indicados en el artículo 18, de acuerdo a lo establecido en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas vigente.

##### **Artículo 17.- SUJETOS COMPRENDIDOS**

Podrán acogerse a la presente Ordenanza, todas aquellas personas naturales o jurídicas que se encuentren facultadas a solicitar una licencia de edificación o licencia de funcionamiento, según lo previsto en la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, su Reglamento y modificatorias, la Ley N° 29876, y la Ley Marco de Licencia de Funcionamiento.

##### **Artículo 18.- APLICACIÓN DEL ÍNDICE DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO**

El índice de espacios de estacionamiento regulado en la presente Ordenanza se aplica con ocasión de la presentación de solicitudes de licencia de edificación y licencia de funcionamiento de los siguientes giros:

18.1.- Para licencias de edificación:

a. Licencia de remodelación y/o ampliación para los giros de Apart Hotel, Hotel y Hostal, con la finalidad de incrementar la oferta de camas.

b. Licencia de edificación nueva para los giros de Apart Hotel, Hotel y Hostal.

c. Licencia de edificación nueva, de remodelación y/o ampliación para los giros de Restaurante,

Cafetería y Oficinas administrativas.

18.2.- Para licencia de funcionamiento:

a. Licencia de funcionamiento para los giros de Apart Hotel, Hotel y Hostal (sin Casino ni Tragamonedas).

b. Licencia de funcionamiento para los giros de Restaurante, Cafetería y Oficina administrativa.

#### **Artículo 19.- DISPOSICIONES GENERALES**

Las siguientes disposiciones son de aplicación para licencias de edificación y licencia de funcionamiento.

a. A los giros de Oficinas administrativas, Apart Hotel, Hotel, Hostal, Restaurantes y Cafeterías, se les aplica la dotación reglamentaria de estacionamientos establecidos en el Anexo N° 02.

b. El requerimiento de estacionamientos presenta cálculos diferenciados según el giro, uso de los ambientes y tipo de estacionamiento.

c. El titular de la licencia de edificación o de funcionamiento, según sea el caso, que se encuentren en la ZEN o la ZRE Bosque Los Olivos y su área de influencia, y que a la fecha de vigencia de la presente ordenanza cuenten con un mayor número de plazas de estacionamiento a las establecidas por el Anexo N° 02 podrán disponer de las plazas de estacionamientos excedentes sin que ello afecte la vigencia de sus licencias y sin sanciones por parte de la Municipalidad. De ser el caso, el titular podrá solicitar a nombre propio o a través de terceros una licencia de funcionamiento de playa de estacionamiento.

"d. Para las edificaciones que cuenten con un excedente de estacionamientos de acuerdo al Anexo N° 02 de la presente ordenanza, se podrá solicitar Licencia de Funcionamiento sobre la totalidad de los estacionamientos, debiendo consignarse en la licencia la dotación reglamentaria de la edificación y la dotación correspondiente a las plazas excedentes. Será de aplicación solo en los casos que las plazas de estacionamientos excedentes cumplan con las siguientes condiciones:

\* Se solicite por pisos y/o niveles completos.

\* Se contemple plazas de estacionamientos para discapacitados de acuerdo a lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones."(\*)

**(\*) Literal incorporado por el Artículo Primero de la Ordenanza N° 437-MSI, publicada el 17 julio 2016.**

#### **Artículo 20.- CONDICIONES PARA LA APLICACIÓN DEL INDICE DE ESTACIONAMIENTOS**

Para la aplicación del índice de estacionamientos contenido en el Anexo N° 02 de la Ordenanza, el solicitante deberá cumplir las siguientes condiciones:

a. Condiciones referidas a estacionamientos en retiros municipales.

b. Condiciones referidas a estacionamiento de vehículos de servicio turístico y servicio de taxi.

c. Condiciones específicas de carácter ambiental.

d. Condiciones referidas a requerimientos edificatorios/urbanísticos complementarios.

#### **Artículo 21.- CONDICIONES REFERIDAS A ESTACIONAMIENTOS EN RETIROS MUNICIPALES**

21.1 Para licencias de edificación:

No construir rampas ni elevadores de acceso vehicular sobre el retiro municipal.

21.2 Para licencias de edificación y licencia de funcionamiento:

a. En el retiro municipal solo se permitirá implementar plazas de estacionamiento para personas con movilidad reducida y vehículos menores. El espacio restante podrá ser destinado a uso comercial bajo las disposiciones establecidas por la Ordenanza N° 386-MSI que regula el uso de retiros municipales con fines comerciales en San Isidro, sin que ello afecte los espacios reglamentarios correspondientes a los accesos peatonales y/o vehiculares.

b. No permitir en ningún caso, el estacionamiento paralelo a los frentes del lote en el retiro municipal.

#### **Artículo 22.- CONDICIONES REFERIDAS A ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS DE SERVICIO TURÍSTICO Y SERVICIO DE TAXI**

Para licencias de edificación y licencia de funcionamiento.

a. De acuerdo a lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones aprobado por el Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA, todos los hoteles de 4 y 5 estrellas deberán acondicionar un espacio adecuado para el recojo de pasajeros por parte de servicios turísticos y servicios de taxi.

*b. El espacio destinado para buses y/o taxis se ubicará en la berma lateral a la calzada para evitar que estos vehículos circulen sobre la vereda peatonal. Estas bahías podrán tener capacidad para dos buses como máximo. (\*)*

**(\*) Literal modificado por el Artículo Primero de la Ordenanza N° 437-MSI, publicada el 17 julio 2016, cuyo texto es el siguiente:**

"b. El espacio destinado para buses y/o taxis se podrá ubicar en la berma lateral a la calzada siempre y cuando las dimensiones de la misma lo permitan y no haya afectación de árboles. Esto evitará que dichos vehículos tengan que pasar sobre la vereda peatonal para llegar a la bahía de estacionamiento. Estos espacios podrán tener capacidad para dos buses de 9 metros de largo como máximo."

c. Para los otros giros establecidos en la presente ordenanza, deberán adecuar el número de estacionamientos para servicio de taxi y/o estacionamiento de corta duración para visitas según lo establecido en el Anexo N°02 de la presente Ordenanza.

#### **Artículo 23.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE CARÁCTER AMBIENTAL**

Para licencia de edificación y licencia de funcionamiento:

23.1 USO EFICIENTE DE ENERGÍA

a. Uso de iluminación artificial LED en la totalidad de áreas comunes o de atención al público.

b. Instalación de equipos ahorradores certificados de energía en zonas comunes: lavandería, centro de entretenimiento o sala de usos múltiples (en los casos en que corresponda en atención al giro).

23.2 USO EFICIENTE DE AGUA

Instalación de inodoros, duchas, lavatorios tinas con sistema ahorrador certificado (sensor) en la totalidad de la instalación.

### 23.3 SISTEMA DE MANEJO DE RESIDUOS

Implementación de Zona de Reciclaje Permanente (al menos un set de contenedores diferenciados)

### 23.4 MOVILIDAD SOSTENIBLE

a. Implementación de Estacionamiento de vehículos menores (bicicletas y otros): El número de plazas para vehículos menores M deberá cumplir con lo dispuesto en el Anexo N° 02. Los 6 primeros estacionamientos se ubicarán a nivel de superficie y las plazas siguientes podrán ubicarse en el mismo nivel o uno debajo de este (primer sótano).

b. Implementación de camerinos que podrán destinarse a los ciclistas. Por cada camerino se debe incluir 01 ducha y 01 cambiador y deberá cumplir con las exigencias establecidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones. Estos camerinos deberán ser accesibles directamente desde la plaza de estacionamiento y/o desde el ingreso principal a la edificación. Las exigencias mínimas son las siguientes:

<b>USO</b>	<b>Número mínimo de CAMERINOS</b>
APART HOTEL (**)	1 unidad cada 150 dormitorios Diferenciados entre hombres y mujeres 50% - 50%
HOTELES Y HOSTALES (*)	1 unidad cada 150 dormitorios
CAFETERIAS (*)	1 unidad cada 355 m2 de área construida
RESTAURANTES (*)	1 unidad cada 355 m2 de área construida
OFICINAS ADMINISTRATIVAS (**)	1 unidad cada 5'145 m2 de área construida Diferenciados entre hombres y mujeres 50% - 50%

(\*) Deberá acreditar un mínimo de 1 camerino desde los 85 m2 de área construida.

(\*\*) Deberá acreditar un mínimo de 2 camerinos desde los 515 m2 de área construida.(\*)

**(\*) Extremo modificado por el Artículo Primero de la Ordenanza N° 437-MSI, publicada el 17 julio 2016, cuyo texto es el siguiente:**

<b>"USO</b>	<b>NÚMERO MÍNIMO DE CAMERINOS</b>
APART HOTEL (**)	1 unidad cada 150 dormitorios Diferenciados entre hombres y mujeres 50% - 50%
HOTELES Y HOSTALES (*)	1 unidad cada 150 dormitorios
CAFETERIAS (*)	1 unidad cada 355 m2 de área construida
RESTAURANTES (*)	1 unidad cada 355 m2 de área construida
OFICINAS	1 unidad cada 5,145 m2 de área construida
ADMINISTRATIVAS (**)	Diferenciados entre hombres y mujeres 50% - 50%

“(\*) Para Hoteles y Hostales: A partir de los primeros 04 dormitorios se deberá acreditar como

mínimo 1 camerino hasta los 150 dormitorios. Por cada 150 dormitorios adicionales, se deberá acreditar lo indicado en el cuadro.

Para Cafeterías y Restaurantes: A partir de los 85 m2 de área construida se deberá acreditar como mínimo 1 camerino hasta los 355 m2 de área construida. Por cada 355 m2 de área construida adicionales, se deberá acreditar lo indicado en el cuadro.

(\*\*) Para Apart Hotel: A partir de los primeros 14 dormitorios se deberá acreditar como mínimo 2 camerinos hasta los 150 dormitorios. Por cada 150 dormitorios adicionales, se deberá acreditar lo indicado en el cuadro.

Para Oficinas Administrativas: A partir de los 515 m2 de área construida se deberá acreditar como mínimo 2 camerinos, hasta los 5,145 m2 de área construida. Por cada 5,145 m2 dormitorios adicionales, se deberá acreditar lo indicado en el cuadro."

#### **Artículo 24.- REQUERIMIENTOS EDIFICATORIOS / URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS**

Para licencias de edificación nuevas:

a. Los niveles destinados a estacionamientos solo podrán ubicarse a nivel de sótano, no permitiéndose a nivel de superficie ni en niveles superiores ni en semisótanos (aplicable solo para edificaciones nuevas).

b. El primer nivel de las edificaciones deberá estar en relación directa con el espacio público, con visibilidad hacia la calle y sin muros ciegos.

c. No permitir el ingreso vehicular a estacionamientos a través del ochavo reglamentario o por las esquinas.

"d. No permitir desniveles en el retiro municipal, ni semi-sótanos o similares cualquiera sea su uso."(\*)

(\*) **Literal incorporado por el Artículo Primero de la Ordenanza N° 437-MSI, publicada el 17 julio 2016.**

#### **Artículo 25.- LICENCIAS DE FUNCIONAMIENTO VIGENTES CON EDIFICACIONES PRE-EXISTENTES**

Las edificaciones pre-existentes y licencias de funcionamiento vigentes podrán acogerse a la presente ordenanza con el fin de disponer sus plazas de estacionamiento siempre que cumplan con lo dispuesto en los numerales siguiente:

##### **25.1 USO EFICIENTE DE ENERGÍA**

a. Uso de iluminación artificial LED en la totalidad de áreas comunes o de atención al público.

b. Instalación de equipos ahorradores certificados de energía en zonas comunes: lavandería, centro de entretenimiento o sala de usos múltiples (en los casos en que corresponda en atención al giro).

##### **25.2 USO EFICIENTE DE AGUA**

Instalación de griferías con sistema ahorrador certificado (sensor) en lavabos de servicios higiénicos de la edificación (como mínimo el 35% de la totalidad).

##### **25.3 MOVILIDAD SOSTENIBLE**

Implementación de estacionamiento de vehículo menores (bicicletas y otros): El número de plazas para vehículos menores deberá cumplir con lo dispuesto en el Anexo N° 02. Los 6 primeros

estacionamientos se ubicarán a nivel de superficie y las plazas siguientes podrán ubicarse en el mismo nivel o uno debajo de este (primer sótano).

## TITULO IV

### GENERACION DE ESPACIO PUBLICO

#### **Artículo 26.- OBJETIVO**

El presente capítulo tiene por objeto generar incentivos para incrementar las áreas de suelo de propiedad privada que sean destinadas a uso público irrestricto para fines de recreación, espacios públicos, bulevares peatonales, plazas y/o áreas verdes, con el fin de mejorar la calidad de vida de la población.

Podrán acogerse al presente capítulo las personas naturales o jurídicas titulares de licencias de edificación que destinen parte de su propiedad al uso público en el primer nivel de la edificación.

#### **Artículo 27.- ALCANCES Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

*Para acogerse al presente capítulo, los lotes deberán cumplir con las siguientes condiciones:*

- a. Estar calificados con zonificación de Comercio Metropolitano (CM)*
- b. Encontrarse ubicados en la Zona de Emisiones Neutras (ZEN)*
- c. Contar con un área igual o mayor a 3,000 m2. Para dichos efectos se podrá considerar la acumulación de lotes.*
- d. No colindar en ninguno de sus frentes con zonificación residencial. (\*)*

**(\*) Artículo modificado por el Artículo Primero de la Ordenanza N° 437-MSI, publicada el 17 julio 2016, cuyo texto es el siguiente:**

#### **"Artículo 27.- ALCANCES Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Para acogerse al presente capítulo, los lotes deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- a. Estar calificados con zonificación de Comercio Metropolitano (CM) o Comercio Zonal (CZ).
- b. Encontrarse ubicados en la Zona de Emisiones Neutras - ZEN.
- c. Contar con un área igual o mayor a 3,000 m2. Para dicho efecto se podrá considerar la acumulación de lotes que cuenten con zonificación CM o CZ.
- d. No colindar en ninguno de sus frentes con zonificación residencial RDB ni RDM."

#### **Artículo 28.- COMPENSACIÓN POR DESTINAR AREAS A USO PÚBLICO EN EL PRIMER NIVEL**

Se podrá incrementar un área techada adicional a la establecida en la normatividad vigente, siempre que se destine un porcentaje del primer nivel de la edificación para uso público, de conformidad con lo establecido en el Anexo N° 03 de la presente Ordenanza.

Dicho incremento sólo procede cuando el área de suelo destinada a uso público es mayor o igual a 800m2.

En los casos de predios en esquina no será de aplicación las disposiciones referidas a volteo.

**Artículo 29.- CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA DESTINADA A USO PÚBLICO.-**

Las características de diseño del área destinada a uso público y del mobiliario urbano a ubicarse en ella deberán estar alineadas con las políticas de la Municipalidad Distrital de San Isidro. Asimismo, deberán considerar lo siguiente:

a. El área de propiedad privada destinada a uso público irrestricto deberá estar alineada al nivel de la vereda y no presentar desniveles con ella, siendo accesible para personas con discapacidad.

*b. El área destinada a uso público debe ser abierta al público en general, no pudiendo ser cerradas ni cercadas con ningún tipo de material natural ni artificial; y deberán contar con mobiliario urbano de acuerdo a las cantidades mínimas dispuestas por la Municipalidad. (\*)*

**(\*) Literal modificado por el Artículo Primero de la Ordenanza N° 437-MSI, publicada el 17 julio 2016, cuyo texto es el siguiente:**

"b. El área destinada a uso público deberá ser abierta al público en general, no pudiendo ser techada, ni tener una construcción en volado o proyección sobre esta. Tampoco podrá ser cerrada ni cercada con ningún tipo de material natural ni artificial. Asimismo deberá contar con mobiliario urbano de acuerdo a los criterios de diseño del Manual de Mobiliario Urbano aprobado por la Municipalidad."

c. El área destinada a uso público deberá ser habilitadas para: parques, plazuelas, plazas, boulevares peatonales o espacios públicos en general y deberán estar delimitadas como mínimo en un lado de su perímetro por vías locales públicas de carácter vehicular o peatonal, con el fin de preservar el acceso a ellas.

d. El primer nivel de la edificación propuesto deberá encontrarse en relación directa con el área destinada a uso público, con visibilidad hacia la calle, sin muros ciegos y sin semisótano.

*e. El total del área de suelo destinado a uso público no incluye el área destinada a los retiros municipales establecidos según la normativa vigente. (\*)*

**(\*) Literal modificado por el Artículo Primero de la Ordenanza N° 460-MSI, publicada el 31 agosto 2017, cuyo texto es el siguiente:**

"e. El total del área de suelo destinado a uso público no incluye el área destinada a los retiros municipales establecidos según la normativa vigente."

f. Los retiros municipales establecidos según la normativa en el lote, deberán estar igualmente abiertas al público en general, no pudiendo ser cerradas, ni cercadas, ni techadas; sin estacionamientos vehiculares.

g. El subsuelo de las áreas de propiedad privada que sean destinadas al uso público, podrán ser aprovechados en su totalidad por los titulares del predio para los usos legalmente permitidos por la legislación urbanística vigente.

h. El área de propiedad privada destinada al uso público irrestricto se entenderá cedida a perpetuidad, generando la carga registral en el Registro Público correspondiente.

"i. El área destinada a uso público deberá contar con una forma geométrica regular y unitaria, sin remanentes." (\*)

(\*) **Literal incorporado por el Artículo Primero de la Ordenanza N° 437-MSI, publicada el 17 julio 2016.**

**Artículo 30.- PROCEDIMIENTO PARA DESTINAR AREAS A USO PÚBLICO.-**

Los interesados podrán presentar un esquema urbano, el cual deberá incluir las áreas y medidas perimétricas que destinará al uso público de acuerdo a lo dispuesto en el artículo previo, que será evaluado por la Oficina de Planeamiento Urbano en lo referente a la ubicación y diseño de las áreas destinadas al uso público.

**Artículo 31.- OBLIGACIONES DE LOS ADMINISTRADOS.-**

Los administrados que obtengan licencia de edificación al amparo de la presente norma asumirán los gastos de habilitación y construcción, así como el mantenimiento de las áreas de propiedad privada destinadas a uso público. En caso de transferencia, venta o cualquier otro acto de disposición de la edificación, deberá transferirse dicha obligación al (los) nuevo(s) propietario(s) o adquirentes de los derechos sobre ella, no pudiendo en ningún caso, ni bajo ninguna circunstancia dejar sin efecto, reducir o mermar las áreas de propiedad privada destinadas al uso público en virtud a transferencias de dominio o actos de disposición que el propietario realice eventualmente en el futuro.

Asimismo, se encuentran obligados a aportar dicha área de acuerdo a lo que establezca la Municipalidad.

**TITULO V**

**LICENCIAS DE FUNCIONAMIENTO**

**Artículo 32.-** Modifíquese el artículo quinto de la Ordenanza 387-MSI, que aprueba el Reglamento de Licencias de Funcionamiento en el distrito de San Isidro, el mismo que quedara redactado en los siguientes términos:

**“Artículo Quinto.- LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO POR MODIFICACIÓN DE ÁREA**

Se podrá otorgar una licencia de funcionamiento por ampliación de área, a aquellos establecimientos en zonificación no conforme, únicamente:

1. Cuando mantiene el uso con el cual fue otorgada la licencia de funcionamiento, siempre que el área de ampliación forme parte de la misma unidad catastral existente de la licencia de funcionamiento.
2. Cuando el área de ampliación incluya área de retiro municipal, y siempre que cumpla con las condiciones y características establecidas en la normatividad vigente que regula el uso de retiro municipal con fines comerciales.”

**Artículo 33.-** Modifíquese el literal d, numeral 3 del artículo décimo cuarto de la Ordenanza 387-MSI, que aprueba el Reglamento de Licencias de Funcionamiento en el distrito de San Isidro, en los siguientes términos:

**“Artículo Décimo Cuarto.- HORARIOS DE FUNCIONAMIENTO**

(...)

3. Horario Excepcional

(...)

d. Estaciones de servicio y actividades complementarias.”



**Artículo 34.-** Modifíquese el Numeral 1, del literal b, del Artículo 16 del D.A. N° 002-2012-ALC-MSI, Parámetros Urbanísticos y Edificatorios del Distrito de San Isidro, en los siguientes términos:

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

(...)

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, y que soliciten un uso que a la fecha es 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 de la construcción, con excepción de los giros de bares, cantinas, discotecas, casinos, tragamonedas, bingos, salas de baile, night clubs, sala de masajes, spa, gimnasios, centros de rehabilitación y/o casas de reposo, depósitos y/o almacenes, talleres en general y locales de acumulación masiva de público, a menos que cuente con inscripción específica para dicho uso.”

**Artículo 35.-** Modifíquese el literal a, de las “Excepciones para otorgar Licencias de Funcionamiento”, del Artículo 21 del D.A. N° 002-2012-ALC-MSI, Parámetros Urbanísticos y Edificatorios del Distrito de San Isidro, en los siguientes términos:

“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, 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 sin venta de licor.”

**Artículo 36.-** Modifíquese los artículos séptimo y décimo de la Ordenanza 387-MSI, los mismos que quedarán redactados de la siguiente manera:

“Artículo Séptimo.- ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN POR CAMBIO DE PERSONERIA, PERSONA JURÍDICA, DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL DE LAS AUTORIZACIONES Y/O LICENCIAS

Este procedimiento incluye los casos de conversión de persona natural a Empresa Individual de Responsabilidad Limitada; de fusión por absorción o el cambio de persona jurídica por adquisición de la totalidad de las acciones y/o participaciones de la persona jurídica titular de la licencia; así como la variación de la Denominación o Razón Social.

Se debe presentar:

1.- Carta simple con carácter de declaración jurada suscrita por representante legal solicitando la

actualización de la información.

2.- En caso de actuar como representante de persona natural deberá presentar carta poder con firma legalizada; tratándose de persona jurídica u otros entes colectivos deberá adjuntar copia de la vigencia de poder del representante legal.

3.- Documento que acredite fehacientemente el cambio de denominación o razón social.

De ser el caso, copia literal donde se acredite la inscripción en el Registro correspondiente de la fusión por absorción o la conversión de persona natural a EIRL; o copia del contrato de fecha cierta en el cual se certifique el cambio de persona jurídica por adquisición de la totalidad de las acciones y/o participaciones de la persona jurídica titular de la licencia.

(...)

“Artículo Décimo.- LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO EN CASO DE CESIONARIOS

(...)

El giro solicitado por el cesionario deberá ser compatible con la zonificación e índice de usos, salvo el caso del cesionario que brinde servicios exclusivos al establecimiento principal; no obstante en caso de verificarse la prestación de servicios a terceros ajenos al establecimiento principal, se podrá dar inicio al procedimiento establecido en el artículo Décimo Quinto de la presente Ordenanza.”(\*)

**(\*) Artículo incorporado por el Artículo Segundo de la Ordenanza N° 437-MSI, publicada el 17 julio 2016.**

**“Artículo 37.-** Dispóngase que en los casos en que se supriman plazas de estacionamiento público por obras de infraestructura u ordenamiento urbano, los titulares de las licencias de funcionamiento que hayan sido otorgadas excepcionalmente considerando dichas plazas como parte de su dotación reglamentaria, no se encuentran obligados a acreditar nuevas plazas de estacionamientos, ni a tramitar una nueva licencia de funcionamiento o modificar la existente.”(\*)

**(\*) Artículo incorporado por el Artículo Segundo de la Ordenanza N° 437-MSI, publicada el 17 julio 2016.**

## **“TITULO VI**

### **DISPOSICIONES PARA PROMOVER LA SOSTENIBILIDAD DE LAS ZONAS RESIDENCIALES**

#### **Artículo 38.- OBJETIVO**

El presente título tiene por objetivo incentivar el desarrollo de vivienda, generando las condiciones urbanas adecuadas, que permitan preservar y promover la sostenibilidad del uso residencial en las diferentes zonas del distrito, a partir de la aplicación de parámetros que viabilicen la inversión.

#### **Artículo 39.- ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Las disposiciones referidas al presente Título son de aplicación exclusiva en el Anexo N° 04 “Ámbito de Aplicación para Promover la Sostenibilidad de las Zonas Residenciales”, que forma parte integrante de la presente Ordenanza y sólo será de aplicación para solicitudes de licencia de edificación de obra nueva.

#### **Artículo 40.- REQUERIMIENTO DE ÁREA MÍNIMA EN UNIDADES DE VIVIENDA EN EDIFICACIONES MULTIFAMILIARES Y CONJUNTOS RESIDENCIALES**

40.1. El área mínima de vivienda en edificaciones multifamiliares y conjuntos residenciales y el porcentaje máximo según el tipo de unidad de vivienda es el siguiente:

CUADRO N° 1  
ÁREA MÍNIMA DE VIVIENDA EN EDIFICACIONES  
MULTIFAMILIARES Y CONJUNTOS RESIDENCIALES Y  
PORCENTAJE MÁXIMO SEGÚN EL TIPO DE UNIDAD  
DE VIVIENDA

TIPO DE UNIDAD DE VIVIENDA	ÁREA	% DE UNIDADES DE VIVIENDA EN LA EDIFICACIÓN
		MÁXIMO
Unidad de Vivienda para 3 dormitorios	100 m <sup>2</sup>	0 %
Unidad de Vivienda para 2 dormitorios	60 m <sup>2</sup>	0 %
Unidad de Vivienda para 1 dormitorio	45 m <sup>2</sup>	50 % (*)

(\*) No se aplicará el redondeo cuando el resultado del cálculo para determinar la cantidad de unidades de vivienda de 45 m<sup>2</sup> incluya decimales.

40.2. El cálculo del área mínima para unidades de vivienda en edificaciones multifamiliares y conjuntos residenciales se determina en función al área techada total de cada unidad de vivienda, incluyendo los muros y circulaciones internas. No se incluyen áreas de uso común ni áreas de dominio de uso exclusivo que estén destinadas a estacionamientos o garajes, depósitos en semisótano o sótanos, jardines, jardineras, patios y terrazas sin techar. Tampoco se incluyen las áreas techadas de dominio de uso exclusivo en las azoteas que corresponden a cada departamento.

#### Artículo 41.- DOTACIÓN DE ESTACIONAMIENTO

41.1. La dotación de estacionamientos requeridos para las edificaciones multifamiliares y conjuntos residenciales en el Anexo N° 04 "Ámbito de Aplicación para Promover la Sostenibilidad de las Zonas Residenciales", se determina de acuerdo a lo establecido en el Anexo N° 05 de la presente Ordenanza.

41.2 El cálculo de dotación de estacionamientos requeridos para las edificaciones residenciales se obtiene de la suma total del requerimiento de estacionamientos para vivienda, visitas y bicicletas, establecidos en el Anexo N° 05.

#### Artículo 42.- CONSIDERACIONES TÉCNICAS DE LAS PLAZAS DE ESTACIONAMIENTO

42.1. La totalidad de plazas de estacionamientos requeridas deberán ubicarse dentro del lote.

42.2. Los estacionamientos para visitas no deben ser numerados debiendo estar indicados como área común y debidamente señalados como tal en el proyecto.

42.3. No se permiten estacionamientos vehiculares en el retiro municipal.

42.4. Los niveles destinados a estacionamiento sólo podrán ubicarse a nivel de sótano, no permitiéndose a nivel de superficie ni en niveles superiores o semisótanos.

42.5. No se permitirá el ingreso vehicular a los estacionamientos a través del ochavo reglamentario o por las esquinas.

42.6. En los lotes en esquina, no se permitirá el ingreso al estacionamiento a través de los martillos de las veredas y/o áreas destinadas a paraderos de uso público.

#### Artículo 43.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE CARACTER AMBIENTAL

En las edificaciones nuevas se deberá implementar las siguientes técnicas ambientales para el ahorro de energía:

43.1. Uso de iluminación artificial LED en la totalidad de las áreas comunes.

43.2. Instalación de sensores para el ahorro de energía en áreas comunes.

43.3. Instalación de inodoros y lavatorios con sistema ahorrador en la totalidad de la edificación.

43.4. Disponer de un ambiente destinado a los contenedores para la segregación de residuos sólidos, el cual debe ubicarse en un lugar accesible para el recojo.

43.5. Implementar un sistema de azoteas verdes en un área no menor al 50% del área útil de la misma. El sistema deberá tener en cuenta las condiciones que se detallan en el Anexo N° 06 de la presente Ordenanza así como las siguientes consideraciones generales:

a. La azotea verde deberá considerar sistemas de riego con tecnología para ahorro de agua (en caso sea potable) o con agua gris tratada y drenada.

b. No se permitirá la instalación de coberturas tipo sol y sombra (temporal o permanente) ni de paneles fotovoltaicos sobre el área verde.

#### Artículo 44.- CONDICIONES REFERIDAS AL ÁREA LIBRE EN LAS EDIFICACIONES.

44.1. En el Ámbito de Aplicación para Promover la Sostenibilidad de las Zonas Residenciales del Anexo N° 04, el requerimiento de área libre para las edificaciones de vivienda es el siguiente:

a. Multifamiliar: 40%. Excepcionalmente en lotes con más de un frente a la vía pública se podrá considerar la reducción del área libre mínima hasta en un 5% menos del ratio requerido.

b. Conjuntos Residenciales: 50%

44.2. Todo proyecto deberá destinar por lo menos la mitad del área libre (incluido el área del retiro municipal) a áreas verdes con jardines y arborización.

44.3. El 50% del área verde antes indicada, podrá ser destinada a uso recreativo (BBQ, juegos infantiles, paseos peatonales, pérgolas, rotonda y piscinas).

44.4. Solo se permitirá el tratamiento de huellas para acceder al área verde antes indicada. Las huellas deberán estar hechas de un material rugoso y antideslizante (no cemento pulido).

#### Artículo 45.- CONDICIONES REFERIDAS AL RETIRO MUNICIPAL

45.1. No se permitirá rampas de acceso al estacionamiento ni elevadores de autos sobre el retiro.

45.2. Las cubiertas de protección para el acceso de personas hacia el edificio residencial deberán ser de material liviano y desmontable. No se permitirán elementos de apoyo sobre el retiro ni serán consideradas como área techada.

45.3. No se permitirá la instalación de ningún tipo de cerramiento sobre el retiro municipal (muros, rejas, cerco vivo u otros elementos verticales).

45.4. Los muretes para medidores de energía eléctrica, gas natural o sistemas contraincendios deberán ubicarse dentro de la edificación o a una distancia mínima de 1.00 m., del límite de propiedad en los linderos laterales con una altura máxima de 1.50 m.

#### Artículo 46.- ASPECTOS NORMATIVOS COMPLEMENTARIOS

##### 46.1. Referidos a requerimientos técnicos:

*Para lotes ubicados en el Ámbito de Aplicación para Promover la Sostenibilidad de las Zonas Residenciales (Anexo N° 04):*

*a. Se mantendrán los requerimientos conforme a lo establecido en los parámetros urbanísticos y edificatorios vigentes. (\*)*

**(\*) Extremo modificado por el Artículo Primero de la Ordenanza N° 460-MSI, publicada el 31 agosto 2017, cuyo texto es el siguiente:**

##### "46.1. Referidos a requerimientos técnicos:

Para lotes ubicados en el Ámbito de Aplicación para Promover la Sostenibilidad de las Zonas Residenciales (Anexo N° 04 - "Ámbito de Aplicación para Promover la Sostenibilidad de las Zonas Residenciales"):

a. Se deben considerar los requerimientos conforme a lo establecido en los parámetros urbanísticos y edificatorios, tales como: Altura máxima de edificación, zonificación, área de lote normativo, frente de lote normativo, retiro municipal, densidad neta expresada en habitantes por hectárea o área mínima por unidad de vivienda, porcentaje mínimo de área libre y usos permitidos."

b. No serán de aplicación los retranques de ningún tipo.

c. Solo se aplicará el retiro posterior a predios que tengan la zonificación comercial y colinden con un predio con zonificación residencial.

##### 46.2. Referidos al área y frente mínimo de lote:

En los lotes cuyo frente y/o área sean menores a los normativos establecidos, será necesario realizar la acumulación de lotes para cumplir con las dimensiones normativas. Quedarán exceptuados los siguientes casos:

a. Cuando en los lotes colindantes ya se haya construido una edificación que ha alcanzado la altura máxima permitida.

b. Cuando en los lotes colindantes existan edificaciones multifamiliares debidamente autorizadas e independizadas, aun cuando no hayan alcanzado la altura máxima permitida.

Sistema Peruano de Información Jurídica

c. Cuando en los lotes colindantes se encuentre construido un edificio de equipamiento de salud o educación, embajada o sede diplomática, oficinas administrativas o servicios comerciales que se hayan ejecutado con la respectiva licencia municipal y/o cuenten con la Autorización Municipal de Funcionamiento definitiva.

46.3. En relación con el espacio público:

a. El primer nivel de la edificación deberá estar en relación directa con el espacio público a nivel de la vereda con visibilidad hacia la calle y la fachada podrá contar con un máximo del 50% de muros opacos.

b. No se permitirán semisótanos.

46.4. En relación a los usos mixtos:

En los lotes con zonificación Comercial, las edificaciones podrán ser destinadas al uso exclusivamente residencial. Sin embargo, se permitirá el uso mixto (comercial y residencial) considerando lo siguiente:

a. Los establecimientos comerciales y de oficinas deben estar ubicados en los pisos inferiores de la edificación, manteniendo las unidades de vivienda en los pisos superiores, no permitiéndose la ubicación de estas en un mismo piso.

b. Las unidades de vivienda indicadas en la licencia de edificación deberán ser de uso exclusivo para tal fin, no permitiéndose cambios de uso, ni funcionamiento, ni ocupación distinto al de vivienda. Asimismo, no se aplicarán las normas referidas a compatibilidad de uso.

c. El acceso vehicular para ambos usos (vivienda y comercio) podrá ser uno solo. Sin embargo los accesos principales e internos deberán ser diferenciados.

d. En lotes con zonificación comercial que colinden con una zona residencial no se permitirá el acceso peatonal o vehicular a la zona comercial por el frente de la vía con zonificación residencial. Los accesos deberán estar ubicados con frente al eje con zonificación comercial.

e. En las edificaciones en que se considere uso residencial y comercial, el requerimiento de estacionamientos se calculará independientemente para cada uso."(\*)

**(\*) Título VI incorporado por el Artículo Tercero de la Ordenanza N° 437-MSI, publicada el 17 julio 2016.**

### **DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES**

**Primera.-** Aprobar el Anexo N° 01: ZEN - Zona de Emisiones Neutras, el mismo que forma parte integrante de la presente Ordenanza.(\*)

**(\*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 437-MSI, publicada el 17 julio 2016, se modifica el Anexo N° 01 de la presente Ordenanza, el mismo que quedará redactado de la manera indicada en el citado artículo.**

**Segunda.-** Aprobar el Anexo N° 02: "INDICE DE ESTACIONAMIENTOS PARA APART HOTEL, HOTEL, HOSTAL, CAFETERIA, RESTAURANTE Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS", el mismo que forma parte integrante de la presente Ordenanza.

**Tercera.-** Aprobar el Anexo N° 03: "FORMULA DE COMPENSACION POR DESTINO DE AREA PRIVADA DE USO PÚBLICO, el mismo que forma parte integrante de la presente Ordenanza.

**"CUARTA.-** Aprobar el Anexo N° 04: "Ámbito de Aplicación para Promover la Sostenibilidad de las Zonas Residenciales", el mismo que forma parte integrante de la presente Ordenanza"(\*)

**(\*) Cuarta Disposición Complementaria Final incorporada por el Artículo Cuarto de la Ordenanza N° 437-MSI, publicada el 17 julio 2016.**

**"QUINTA.-** Aprobar el Anexo N° 05: "Requerimiento de Estacionamientos en el Ámbito de Aplicación para Promover la Sostenibilidad de las Zonas Residenciales (Anexo N° 04)."(\*)

**(\*) Quinta Disposición Complementaria Final incorporada por el Artículo Cuarto de la Ordenanza N° 437-MSI, publicada el 17 julio 2016.**

**"SEXTA.-** Aprobar el Anexo N° 06: "Especificaciones técnicas para la implementación de azoteas para techos verdes."(\*)

**(\*) Sexta Disposición Complementaria Final incorporada por el Artículo Cuarto de la Ordenanza N° 437-MSI, publicada el 17 julio 2016.**

#### **DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS**

**Primera.- Plazo para la obtención del Certificado de Inspecciones Técnicas de Seguridad en Defensa Civil de área comunes**

Otórguese un plazo máximo de 240 días calendario a los conductores de establecimientos comerciales y oficinas administrativas que soliciten o cuenten con licencia de funcionamiento y requieran subsanar las observaciones formuladas en el Informe de ITSE de áreas comunes que impliquen realizar adecuaciones estructurales y/o implementar sistemas en materia de seguridad, plazo durante el cual podrán realizar sus actividades económicas, siempre que:

a. El local cumpla con las condiciones de seguridad inherentes a su área de acuerdo al informe de ITSE sin observaciones.

b. Las observaciones que se refieran únicamente a las áreas comunes, tienen carácter de subsanable y un nivel de riesgo medio, de acuerdo al informe de ITSE.

c. El local cumpla con la zonificación y compatibilidad de uso, para los casos de solicitudes de licencias de funcionamiento.

La presente Disposición no es aplicable a establecimientos comerciales, oficinas administrativas que se encuentran en edificaciones con uso compartido con vivienda, excepto en los casos en que exista previa autorización de la totalidad de los propietarios.

El solicitante podrá elaborar un cronograma de trabajo y solicitar a la Gerencia de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgo de Desastres la verificación de las adecuaciones durante el proceso de subsanación que garanticen el levantamiento de las observaciones".(\*)

**(\*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 441-MSI, publicada el 20 octubre 2016, se dispone que el plazo máximo para subsanar las observaciones formuladas en el informe**

**ITSE de áreas comunes, será hasta el 31 de diciembre de 2016, previa evaluación del informe ITSE de áreas comunes y cumplimiento de las condiciones establecidas en la presente Disposición.**

**Segunda.-** El plazo máximo para acogerse a las condiciones mínimas establecidas en la modificatoria de la Tercera Disposición Transitoria de la Ordenanza N° 386-MSI que regula el uso de retiros municipales con fines comerciales en el distrito de San Isidro, será de doce (12) meses a partir de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza.

**DISPOSICION COMPLEMENTARIA DEROGATORIA**

**Única.-** Quedan derogadas todas las disposiciones que se opongan a lo establecido en la presente Ordenanza.

POR TANTO:

Mando se registre, comuniqué, publique y cumpla.

Dado en San Isidro a los 09 días del mes de diciembre del año dos mil quince.

MANUEL VELARDE DELLEPIANE  
Alcalde

**ANEXO N° 02**

**INDICE DE ESTACIONAMIENTOS PARA LICENCIA DE EDIFICACIÓN NUEVA; AMPLIACION Y/O REMODELACION DE EDIFICACION EXISTENTE Y/O LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO PARA LOS GIROS DE INDICE DE ESTACIONAMIENTOS PARA APART HOTEL, HOTEL, HOSTAL, CAFETERIA, RESTAURANTE Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS.**

La cantidad de plazas de estacionamiento que se requiere para cada giro, resulta de la sumatoria del cálculo de cada fila. Cuando el cociente entre el número de dormitorios/metros cuadrado del proyecto o establecimiento y el índice establecido para cada giro contenga una parte decimal, este se redondeará a la unidad superior cuando el decimal sean igual o mayor a 0,5 o a la unidad inferior cuando el decimal sea menor a 0,5 (ejemplo: 1,5 serán considerado 2; y 1,49 será considerado 1). El área construida incluye áreas techadas y terrazas habilitadas salvo para espacios utilizados por instalaciones técnicas.

<b>USO</b>	<b>01 ESTACIONAMIENTO USUARIO CADA</b>	<b>01 ESTACIONAMIENTO PERSONAL CADA</b>	<b>01 ESTACIONAMIENTO TAXI/VISITA CADA</b>	<b>01 ESTACIONAMIENTO BICICLO CADA</b>
APART HOTEL (*)(**)	14 dormitorios	130m <sup>2</sup> De área construida para administración y personal (****)	-	De . administr. uno cada
HOTELES Y HOSTALES (*)(**)	25 dormitorios	130m <sup>2</sup> De área construida para administración y personal (****)	-	De . administr. uno cada
CAFETERIAS (**)	Sin requerimiento mínimo	130m <sup>2</sup> De área construida para administración y personal (****)	200 m <sup>2</sup> del área construida	De . administ



Sistema Peruano de Información Jurídica

RESTAURANTES (**)	115 m2 Del área construida de comedor y atención al público	130m2 De área construida para administración y personal (****)	200 m2 del área construida	De . administ
OFICINAS ADMINISTRATIVAS (***)	105 m2 Del área construida	-	2'060 m2 del área construida (****)	De .

(\*) Debe cumplir con el número de estacionamientos requerido para los servicios de Gimnasio, Peluquería, Spa, Salón de Convenciones, Sala de Usos Múltiples, Auditorio o similares, según lo establecido en la norma vigente (D.A. N°002-ALC-MSI ) referida a parámetros urbanísticos y edificatorios.

(\*\*) Deberá incluir 2 estacionamientos para bicicletas a partir de 85m2 de área construida. Estos serán parte del cálculo final del requerimiento.

(\*\*\*) Se podrá sustentar los estacionamientos fuera del lote según lo indicado en el Artículo 18 de la presente Ordenanza.

(\*\*\*\*) Incluye oficinas, depósitos o almacenes, cocinas, servicios higiénicos, cocineta y/o comedor de personal.

(\*\*\*\*\*) Una plaza obligatoria a partir de 515 m2 de área construida. (\*)

**(\*) Extremo modificado por el Artículo Primero de la Ordenanza N° 437-MSI, publicada el 17 julio 2016, cuyo texto es el siguiente:**

**"Enlace Web: Anexos N°s. 01 y 02 (PDF)."**

**ANEXO N° 03**

**FORMULA DE COMPENSACION POR DESTINO DE AREA PRIVADA DE USO PÚBLICO**

Para realizar la compensación por destinar parte de su propiedad a uso público, se aplicará la siguiente fórmula:

$$Ata = \frac{Ad}{A} * Atn$$

**A:** Área del lote

**Ad:** Área destinada a uso público

**Atn:** Área techada normativa

**Ata:** Área techada adicional