

**Aprueban el Reglamento Integrado Normativo - RIN del distrito**

**ORDENANZA N° 474-MSI**

EL ALCALDE DE SAN ISIDRO

POR CUANTO:

EL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN ISIDRO

VISTOS: En Sesión Ordinaria de la fecha, el Dictamen N° 009-2018-CAJLI/MSI de la Comisión de Asuntos Jurídicos, Laborales e Informática; el Dictamen N° 004-2018-CDUSOSM/MSI de la Comisión de Desarrollo Urbano, Sostenibilidad, Obras y Servicios Municipales; el Memorando N° 671-2017-1400-GSCGRD/MSI de la Gerencia de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgo de Desastres; el Informe N° 873-2017-14.4.0-SF-GSCGRD/MSI de la Subgerencia de Fiscalización; el Informe N° 015-2018-14.2.0-ST-GSCGRD/MSI de la Subgerencia de Tránsito; el Pase N° 2398-2017 y Memorandum N° 24-2018-12.0.0-GACU/MSI de la Gerencia de Autorizaciones y Control Urbano; el Informe N° 1815-2017-12.1.0-SLA-GACU/MSI de la Subgerencia de Licencias y Autorizaciones; el Informe N° 026-2018-12.3.0-SDE-GACU/MSI de la Subgerencia de Desarrollo Económico; el Informe N° 67-2018-12.1.0-SOPRI-GACU/MSI de la Subgerencia de Obras Privadas; los Memorandos N° 193-2017 y N° 012-2018-1600-GS/MSI de la Gerencia de Sostenibilidad; el Acta N° 001-2018-MSI; el Informe N° 12-2018-1700-GPU/MSI de la Gerencia de Planeamiento Urbano; y, el Informe N° 0075-2018-0400-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 y modificatorias, 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 referida 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, y apertura de establecimientos comerciales, industriales y de actividades profesionales de acuerdo con la zonificación, entre otros;

Que, por Decreto de Alcaldía N° 002-ALC-MSI del 19 de enero de 2012, publicado el 21 de enero de 2012, y sus modificatorias, se aprobó los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios del distrito de San Isidro, para una correcta aplicación de la Ordenanza N° 950-MML y su modificatoria, aprobada con la Ordenanza N° 1067-MML;

Que, mediante Ordenanza N° 1705-MML, la Municipalidad Metropolitana de Lima ratificó el Plan Urbano del distrito de San Isidro 2012 - 2022 aprobado con Ordenanza N° 352-MSI, y dispuso, en su Artículo Tercero, que la Municipalidad Distrital de San Isidro unifique las normas distritales sobre parámetros urbanísticos y edificatorios de conformidad a la normatividad vigente de la Municipalidad Metropolitana de Lima;

Que, a su vez, por Ordenanza N° 103-MSI se aprobaron disposiciones técnicas, urbanísticas y arquitectónicas, y disposiciones administrativas para el otorgamiento y fiscalización de licencias municipales referidas a la construcción y al funcionamiento de instituciones educativas en todos sus niveles;

Que, por su parte, mediante Ordenanza N° 127-MSI se emitieron disposiciones técnicas especiales (urbanísticas, de zonificación, arquitectónicas, de ornato y publicidad exterior) y disposiciones administrativas (procedimientos y control urbano) para el otorgamiento y fiscalización de licencias municipales referidas a la construcción y al funcionamiento de edificaciones comerciales nuevas y existentes, dentro del Área de Influencia del Bosque El Olivar, dentro del marco legal existente, siendo de aplicación complementaria a las normas generales de obligatorio cumplimiento, contenidas en el Reglamento Nacional de Construcciones y en los reglamentos aprobados por la Municipalidad de San Isidro y Municipalidad Metropolitana de Lima (Ordenanza N° 312-MML que aprueba el Plan Urbano Ambiental, el Reglamento de Zonificación y el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas en el distrito de San Isidro para el período 2,000 - 2,010);

Que, por Ordenanza N° 141-MSI y modificatorias, se aprobó la Ordenanza General de Establecimientos Comerciales y Niveles Operacionales del distrito de San Isidro, cuyo objeto general es establecer las disposiciones técnicas especiales y disposiciones administrativas (procedimientos y control urbano) para el otorgamiento y fiscalización de licencias municipales referidas a la construcción y al funcionamiento de edificaciones comerciales nuevas y existentes en el distrito de San Isidro, siendo de aplicación complementaria a las normas generales contenidas en el Reglamento Nacional de Construcciones y en los reglamentos aprobados por la Municipalidad de San Isidro y Municipalidad Metropolitana de Lima (Plan Urbano Ambiental, Reglamento de Zonificación e Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas en el Distrito de San Isidro vigente);

Que, mediante Ordenanza N° 156-MSI se establece medidas de protección del ornato, sobre los elementos de publicidad exterior y el mobiliario urbano existente en la Calle Miguel Dasso, previendo el adecuado uso del espacio urbano en armonía con el entorno;

Que, por Ordenanza N°386-MSI se regula el uso de retiros municipales con fines comerciales en el distrito de San Isidro, con el objetivo de regular los criterios técnicos y administrativos necesarios para el uso de los retiros municipales y con la finalidad de promover espacios dinámicos y activos, a efectos de integrar las actividades del espacio privado con el espacio público, dinamizando la promoción de la inversión privada, protegiendo el ornato, el área urbana residencial y al vecino/transeúnte en San Isidro;

Que, mediante Ordenanza N° 412-MSI se establecen disposiciones para incentivar la inversión y la mejora de la competitividad en el distrito, la que tiene como objetivo generar las condiciones necesarias para incentivar las inversiones en materia inmobiliaria y actividades comerciales en el distrito, en concordancia con la visión de desarrollo urbano sostenible de la Municipalidad y con la finalidad de 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; priorizar al peatón y a los ciclistas, así como desincentivar el uso de vehículos motorizados privados de conformidad con las políticas de movilidad sostenible del distrito; 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; y de impulsar la inversión y el desarrollo económico del distrito. Esta norma modifica la Ordenanza N° 386-MSI que regula el uso de los retiros municipales con fines comerciales; así como también modifica la Ordenanza N° 324-MSI que regula la ubicación de elementos de publicidad exterior en el distrito de San Isidro. Asimismo, dispone nuevos parámetros edificatorios para la denominada Zona de Emisiones Neutras de Carbono (ZEN) y en la Zona de Reglamentación Especial Bosque de Olivos y su área de influencia. Dentro de este cuerpo normativo, se establecen una serie de disposiciones relacionadas con la política de desarrollo sostenible y de generación de espacio público promovida por la gestión municipal;

Que, mediante Ordenanza N° 437-MSI que modifica la Ordenanza N° 412-MSI, se incorporan

disposiciones para promover la sostenibilidad de las zonas residenciales con el objetivo de incentivar el desarrollo de vivienda, generando las condiciones urbanas adecuadas, que permitan preservar y promover la sostenibilidad del uso residencial a partir de parámetros que viabilicen la inversión. Esta norma dicta una serie de parámetros aplicables a la denominada Zona de Emisiones Neutras (ZEN) las mismas que se enmarcan con la política de desarrollo sostenible y de generación de espacio público promovida por la gestión municipal;

Que, en este contexto normativo, mediante el informe del visto, la Oficina de Planeamiento Urbano propone la aprobación de un Reglamento Integrado Normativo, con el objeto de unificar las regulaciones de las actividades urbanas y edificatorias que se desarrollan en el distrito de San Isidro, teniendo en cuenta además que es necesario precisar y aclarar la normativa vigente que por su redacción, omisión y/o casuística es materia de interpretaciones y controversia, y por la necesidad de una nueva regulación de niveles operacionales con implementación de estándares de calidad para las actividades comerciales y su fiscalización posterior; lo que conlleva, a su vez, a la derogación de diversas normas distritales;

Que, por tales consideraciones, corresponde la aprobación del Reglamento Integrado Normativo, el cual cuenta con las opiniones técnicas favorables de las Gerencias de Sostenibilidad, de Autorizaciones y Control Urbano, y de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgo de Desastres, y de las unidades orgánicas correspondientes, y la opinión legal correspondiente de la Gerencia de Asesoría Jurídica, de acuerdo con los documentos del visto;

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, el Concejo Municipal por Mayoría y con la dispensa del trámite de lectura y aprobación del Acta, aprobó la siguiente Ordenanza:

## **ORDENANZA QUE APRUEBA EL REGLAMENTO INTEGRADO NORMATIVO - RIN DEL DISTRITO DE SAN ISIDRO**

**Artículo Primero.- APROBAR** el **REGLAMENTO INTEGRADO NORMATIVO - RIN** del distrito de San Isidro, el que forma parte integrante de presente Ordenanza, y consta de cinco (5) componentes y han sido diferenciados de la siguiente manera:

- Norma SI-00: Generalidades.
- Norma SI-01: Normativa Urbanística y Edificatoria.
- Norma SI-02: Normativa de Niveles Operacionales y Estándares de Calidad.
- Norma SI-03: Ornato.
- Norma SI-04: Normativa para la mejora de la calidad urbana y edificatoria.

**Artículo Segundo.-** El objeto del RIN aprobado, es integrar bajo un solo cuerpo normativo, todas las normas referidas o aplicables al ámbito de la propiedad privada, un cuerpo normativo que integre la normativa urbanística y edificatoria, la normativa sobre niveles operacionales y estándares de calidad y la normativa referido a ornato; las mismas que serán de aplicación por las áreas que emiten licencias de edificación, licencias de funcionamiento y autorizaciones.

**Artículo Tercero.-** DEROGAR el Decreto de Alcaldía N° 002 del 19 de enero de 2012, publicado en 21 de enero de 2012 y sus normas modificatorias; la Ordenanza N° 127-MSI; la Ordenanza N° 141-MSI y sus normas modificatorias y la Ordenanza N° 386-MSI.

Asimismo, DEROGAR los artículos 5, 12, 13, 14 y el literal "c" del numeral 4 del artículo 15 de la Ordenanza N° 387-MSI y todas las disposiciones de la Ordenanza N° 412-MSI, a excepción del Título II (Artículos del 7 al 15) y de su Art. 36 (incorporado por el Art. 2 de la Ordenanza N° 437-MSI).

**Artículo Cuarto.-** ENCARGAR el cumplimiento de la presente Ordenanza a la Gerencia de Sostenibilidad, Gerencia de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgo de Desastres, Gerencia de

Autorizaciones y Control Urbano y Gerencia de Planeamiento Urbano; de acuerdo a sus respectivas competencias y atribuciones.

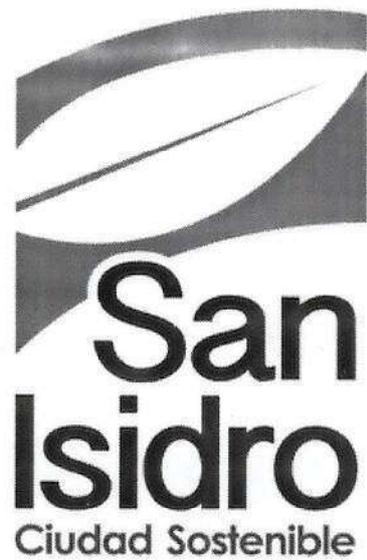
**Artículo Quinto.-** ENCARGAR a la Secretaría General, la publicación de la presente Ordenanza en el diario oficial "El Peruano", y a la Oficina de Comunicaciones e Imagen, su publicación en el portal institucional de la Municipalidad de San Isidro: ([www.munisanisidro.gob.pe](http://www.munisanisidro.gob.pe)).

POR TANTO:

Mando se registre, comunique, publique y cumpla.

Dado en San Isidro a los 28 días del mes de marzo de 2018.

MANUEL VELARDE DELLEPIANE  
Alcalde



**REGLAMENTO INTEGRADO NORMATIVO  
PARA EL DISTRITO DE SAN ISIDRO**

**(RIN)**



**CONTENIDO**

<b>NORMA SI-00: GENERALIDADES .....</b>	<b>10</b>
TÍTULO I.....	11
DISPOSICIONES GENERALES .....	11
Artículo 1°.- Objeto .....	11
Artículo 2°.- Finalidad .....	11
Artículo 3°.- Principios .....	11
Artículo 4°.- Componentes del RIN.....	11
Artículo 5°.- Ámbito de aplicación.....	12
Artículo 6°.- Glosario de términos.....	12
TÍTULO II.....	12
ORGANIZACIÓN TERRITORIAL DISTRITAL.....	12
Artículo 7°.- Sectores de planeamiento .....	12
Artículo 8°.- Ámbitos Urbanos Homogéneos .....	13
TÍTULO III.....	13
DISPOSICIONES ESPECÍFICAS PARA LA APLICACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO .....	13
Artículo 9°.- Zonificación de los usos del suelo .....	13
Artículo 10°.- Tipos de zonas .....	14
Artículo 11°.- Aplicación de la zonificación de los usos del suelo .....	16
Artículo 12°.- Delimitación de zonas.....	17
Artículo 13°.- Normas de regulación en edificaciones de uso mixto (comercial y residencial) .	18
PLANOS.....	19
PLANO N° 01: SECTORES DE PLANEAMIENTO .....	19
PLANO N° 02: ÁMBITOS URBANOS HOMOGÉNEOS.....	20
ANEXOS .....	21
ANEXO N°01: GLOSARIO DE TÉRMINOS.....	21
<b>NORMA SI-01: NORMATIVA URBANÍSTICA Y EDIFICATORIA .....</b>	<b>31</b>
TÍTULO I.....	32
INSTRUMENTOS TÉCNICOS-NORMATIVOS.....	32
CAPITULO I.....	32
PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS.....	32
Artículo 1°.- Generalidades.....	32
Artículo 2°.- Definiciones de parámetros .....	32



Artículo 3°.-	Parámetros urbanísticos y edificatorios para zonificación residencial y comercial	33
Artículo 4°.-	Parámetros urbanísticos y edificatorios para zonas de equipamiento .....	33
CAPÍTULO II .....		36
DISPOSICIONES ESPECÍFICAS PARA LA APLICACIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS .....		36
Artículo 5°.-	Criterios generales para la aplicación del plano de alturas máximas de edificación	36
Artículo 6°.-	Concepto de colindancia de alturas .....	41
Artículo 7°.-	Porcentaje mínimo de área libre .....	42
Artículo 8°.-	Retiros municipales.....	42
Artículo 9°.-	Índice de Estacionamientos .....	44
Artículo 10°.-	Área mínima por unidad de vivienda según los Ámbitos Urbanos Homogéneos	47
Artículo 11°.-	Construcción en azoteas.....	47
CAPÍTULO III .....		49
DE CONTROL DEL REGISTRO VISUAL .....		49
Artículo 12°.-	Áreas e inmuebles materia de protección.....	49
Artículo 13°.-	Medidas para el control del registro visual.....	49
CAPÍTULO IV .....		51
DE MEDIDAS DE SEGURIDAD EN OBRAS .....		51
Artículo 16°.-	Medidas de seguridad en las ejecuciones de obra.....	51
Artículo 17°.-	Medidas de seguridad en las demoliciones .....	53
Artículo 18°.-	Disposiciones de regulación, prevención y control de la contaminación sonora	53
TÍTULO II.....		53
NORMAS QUE REGULAN EL USO DEL RETIRO MUNICIPAL CON FINES COMERCIALES .....		53
CAPÍTULO I.....		53
GENERALIDADES.....		53
Artículo 19°.-	Objeto y Finalidad .....	53
Artículo 20°.-	Ámbito de aplicación.....	53
CAPÍTULO II .....		54
USO DEL RETIRO MUNICIPAL .....		54
Artículo 21°.-	Giros o actividades permitidas .....	54
Artículo 22°.-	De la adecuación del retiro municipal.....	54
Artículo 23°.-	Excepciones para autorización de uso de retiro .....	56
Artículo 24°.-	Prohibiciones en área de retiro municipal.....	57



Artículo 25°.- Revocatoria de las Licencias de Funcionamiento que incluyan área de retiro municipal .....	57
<b>NORMA SI-01: CUADROS Y ANEXOS .....</b>	<b>58</b>
CUADRO N° 01: CUADRO GENERAL DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS DE LA ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL .....	58
CUADRO N° 02: CUADRO GENERAL DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS DE LA ZONIFICACIÓN COMERCIAL .....	59
<b>ANEXOS .....</b>	<b>60</b>
ANEXO N° 01 RETIROS MUNICIPALES .....	60
ANEXO N° 02 .....	62
2.1.- ÍNDICE DE ESTACIONAMIENTOS EN EDIFICACIONES RESIDENCIALES.....	62
2.2.- ÍNDICE DE ESTACIONAMIENTOS EN ACTIVIDADES COMERCIALES, ADMINISTRATIVAS Y DE SERVICIOS .....	63
ANEXO N° 03 .....	65
ÁREA MÍNIMA POR UNIDAD DE VIVIENDA SEGÚN LOS ÁMBITOS URBANOS HOMOGÉNEOS .....	65
ANEXO N° 04 .....	66
ESPECIFICACIONES TÉCNICAS PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE AZOTEAS PARA TECHOS VERDES.....	66
ANEXO N° 05 .....	67
ESPECIES ARBÓREAS Y ARBUSTOS RECOMENDADOS PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE AZOTEAS PARA TECHOS VERDES .....	67
<b>NORMA SI-002: NORMATIVA DE NIVELES OPERACIONALES .....</b>	<b>68</b>
<b>Y ESTÁNDARES DE CALIDAD.....</b>	<b>68</b>
<b>TÍTULO I.....</b>	<b>69</b>
<b>GENERALIDADES.....</b>	<b>69</b>
Artículo 1°.- Objetivo general.....	69
Artículos 2 °.- Objetivos específicos .....	69
Artículo 3°.- Finalidad .....	69
Artículo 4°.- Ámbito de aplicación.....	69
Artículo 5°.- Responsabilidades.....	69
<b>TÍTULO II.....</b>	<b>69</b>
<b>APLICACIÓN DEL ÍNDICE DE USOS PARA LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES URBANAS .....</b>	<b>69</b>
Artículo 6°.- Generalidades.....	69
Artículo 7°.- Del Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas: .....	70
Artículo 8°.- Compatibilidades de uso.....	70



Artículo 9°.- Actividades comerciales, oficinas administrativas y/o de servicios existentes en zonificación residencial y comercial calificadas con uso no conforme. ....	70
Artículo 10°.- Procedimiento simplificado de acondicionamiento para subdivisión de plantas libres y numeración temporal .....	72
Artículo 11°.- Excepciones para otorgar Licencia de Funcionamiento por índice de estacionamientos. ....	72
TÍTULO III.....	73
NIVELES OPERACIONALES.....	73
Artículo 12°.- Niveles Operacionales.....	73
Artículo 13°.- Condiciones generales .....	73
Artículo 14°.- Niveles Operacionales de las actividades urbanas en zonas residenciales (RDB, RDM, RDA y RDMA) .....	74
Artículo 15°.- Niveles Operacionales de las actividades urbanas en zonas comerciales (CV, CZ y CM) 74	74
Artículo 16°.- Niveles Operacionales de las actividades urbanas en zonas de equipamiento Educativo (E), de Salud (H) y de Usos Especiales (OU).....	79
Artículo 17°.- Horarios de funcionamiento de las actividades urbanas.....	79
Artículo 18°.- Autorización de venta de licor.-.....	80
TÍTULO IV .....	81
ESTÁNDARES DE CALIDAD.....	81
Artículo 19°.- Condiciones generales .....	81
Artículo 20°.- Restaurantes .....	82
Artículo 21°.- Minimarket.....	83
Artículo 22°.- Bodega – Bodega Gourmet.....	84
Artículo 23°.- Bazar .....	85
Artículo 24°.- Casa naturista.....	85
Artículo 25°.- Sastrería .....	85
Artículo 26°.- Diseñadores de moda.....	86
Artículo 27°.- Lavandería.....	86
Artículo 28°.- Florería .....	86
Artículo 29°.- Peluquería – Barbería - Salón de belleza.....	86
Artículo 30°.- Farmacia - Botica.....	87
Artículo 31°.- Consultorio Veterinario - Venta de productos veterinarios.....	87
Artículo 32°.- Gimnasio.....	88
Artículo 33°.- Oficinas administrativas.....	88



Artículo 34°.-	Servicios profesionales diversos.....	88
Artículo 35°.-	Centro de llamadas (Call Center) .....	88
Artículo 36°.-	Cabinas de Internet .....	89
Artículo 37°.-	Venta de vehículos nuevos.....	89
Artículo 38°.-	Playa de estacionamiento – Cochera .....	89
Artículo 39°.-	Edificio de Estacionamiento.....	90
Artículo 40°.-	Librería.....	90
Artículo 41°.-	Museo y Galería de arte .....	91
Artículo 42°.-	Centro de Educación Inicial (Jardín o Cuna-Jardín) .....	91
Artículo 43°.-	Spa – Masoterapia – Cosmiatria .....	92
Artículo 44°.-	Hotel – Apart Hotel .....	92
Artículo 45°.-	Cuna (Guardería) .....	94
Artículo 46°.-	Pubs - Discotecas .....	94
Artículo 47°.-	Panadería y pastelería .....	94
Artículo 48°.-	Cafetería - Fuente de soda.....	95
<b>NORMA SI-03: ORNATO .....</b>		<b>96</b>
<b>TÍTULO I.....</b>		<b>97</b>
<b>DISPOSICIONES GENERALES .....</b>		<b>97</b>
Artículo 1°.-	Objeto y Finalidad .....	97
Artículo 2°.-	Ámbito de aplicación.....	97
Artículo 3°.-	Sujetos obligados.....	97
<b>TÍTULO II.....</b>		<b>97</b>
<b>DISPOSICIONES ESPECÍFICAS .....</b>		<b>97</b>
Artículo 4°.-	Volumetría.....	97
Artículo 5°.-	Cercos.....	97
Artículo 6°.-	Fachadas .....	97
Artículo 7°.-	Azoteas.....	98
Artículo 8°.-	Jardines .....	98
Artículo 9°.-	Lotes baldíos.....	98
Artículo 10°.-	Retiro municipal.....	98
Artículo 11°.-	Uso de andamios.....	98
Artículo 12°.-	Prohibición de modificación de vía pública.....	98
<b>REGLAMENTO INTEGRADO NORMATIVO .....</b>		<b>99</b>
<b>NORMA SI-04: NORMATIVA PARA LA MEJORA DE LA.....</b>		<b>99</b>



<b>CALIDAD URBANA Y EDIFICATORIA .....</b>	<b>99</b>
TÍTULO I.....	100
DISPOSICIONES PARA PROMOVER LA SOSTENIBILIDAD DE LAS ZONAS RESIDENCIALES .....	100
CAPÍTULO I .....	100
DISPOSICIONES GENERALES .....	100
Artículo 1°.- Objetivo.....	100
Artículo 2°.- Ámbito de aplicación.....	100
CAPÍTULO II .....	100
DISPOSICIONES ESPECÍFICAS PARA USO RESIDENCIAL.....	100
Artículo 3°.- Área Mínima por Unidad de Vivienda en edificaciones multifamiliares y conjuntos residenciales	100
Artículo 4°.- Índice de Estacionamientos .....	101
Artículo 5°.- Consideraciones técnicas de las plazas de estacionamiento .....	101
Artículo 6°.- Condiciones específicas de carácter ambiental.....	102
Artículo 7°.- Condiciones referidas al área libre en las edificaciones .....	102
Artículo 8°.- Condiciones referidas al retiro municipal .....	102
Artículo 9°.- Aspectos normativos complementarios .....	102
TÍTULO II.....	103
LINEAMIENTOS TÉCNICOS ARQUITECTÓNICOS Y URBANÍSTICOS DE EXCEPCIÓN .....	103
CAPÍTULO I .....	103
DISPOSICIONES TÉCNICAS ESPECÍFICAS .....	103
Artículo 10°.- Lineamientos Técnicos .....	103
TÍTULO III.....	106
NORMAS EXCEPCIONALES PARA ZONAS CON CARACTERÍSTICAS URBANAS ESPECIALES .....	106
CAPÍTULO I .....	106
DISPOSICIONES PARA ACTIVIDADES COMERCIALES .....	106
Artículo 11°.- Objetivo.....	106
Artículo 12°.- Ámbito de aplicación.....	106
Artículo 13°.- Giros o actividades en los que se aplicará el índice de estacionamientos .....	106
Artículo 14°.- Disposiciones generales.....	106
Artículo 15°.- Condiciones para la aplicación del Índice de Estacionamientos.....	107
Artículo 16°.- Licencias de Funcionamiento vigentes con edificaciones pre-existentes .....	108
TÍTULO IV .....	109
GENERACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO.....	109



CAPÍTULO I .....	109
DISPOSICIONES GENERALES .....	109
Artículo 17°.- Objetivo.....	109
Artículo 18°.- Alcances y Ámbito de aplicación .....	109
CAPÍTULO II .....	109
DISPOSICIONES ESPECÍFICAS .....	109
Artículo 19°.- Compensación por destinar áreas a uso público en el primer nivel.....	109
Artículo 20°.- Características del área destinada a uso público .....	110
Artículo 21°.- Procedimiento para destinar áreas a uso público.....	110
Artículo 22°.- Obligaciones de los administrados .....	110
TÍTULO V .....	111
REGULACIÓN DE LOCALES DESTINADOS A ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS EN LA ZONA DE EMISIONES NEUTRAS (ZEN).....	111
CAPITULO I .....	111
DISPOSICIONES GENERALES .....	111
Artículo 23°.- Objetivo.....	111
Artículo 24°.- Definiciones .....	111
Artículo 25°.- Ámbito de aplicación.....	111
CAPÍTULO II .....	111
CONDICIONES TÉCNICAS GENERALES.....	111
Artículo 26°.- Requerimientos mínimos para los locales de estacionamiento de vehículos... 111	111
CAPÍTULO III .....	112
CONDICIONES TÉCNICAS ESPECÍFICAS .....	112
Artículo 27°.- Requerimientos técnicos específicos.....	112
Artículo 28°.- Requerimientos referidos al sistema de automatización inteligente en las playas de estacionamiento. ....	113
Es de aplicación para los edificios de estacionamientos .....	113
TÍTULO VI .....	114
COMPENSACIÓN POR BENEFICIOS AMBIENTALES DEL ARBOLADO URBANO EXISTENTE SOBRE PROPIEDAD PRIVADA.....	114
CAPÍTULO I .....	114
DISPOSICIONES GENERALES .....	114
Artículo 29°.- Objetivo.....	114
Artículo 30°.- Alcances y Ámbito de aplicación .....	114



CAPÍTULO II .....	114
DISPOSICIONES ESPECÍFICAS .....	114
Artículo 31°.- Para preservación de los árboles existentes en propiedad privada.....	114
Artículo 32°.- Procedimiento para preservar los árboles existentes en propiedad privada. ...	114
Artículo 33°.- Requisitos de la solicitud para preservar los árboles existentes en propiedad privada. ....	115
Artículo 34°.- Obligaciones de los administrados .....	116
Artículo 35°.- Beneficios otorgados por la preservación de los árboles en propiedad privada ....	116
PLANOS.....	117
PLANO N° 03: AMBITO DE APLICACIÓN PARA PROMOVER LA SOSTENIBILIDAD DE LAS ZONAS RESIDENCIALES .....	117
PLANO N° 04: ÁMBITO DE APLICACIÓN DE NORMAS EXCEPCIONALES PARA ZONAS CON CARACTERÍSTICAS URBANAS ESPECIALES .....	118
PLANO N° 05: ZONAS DE EMISIONES NEUTRAS.....	119
ANEXOS .....	120
ANEXO N° 01 ÍNDICE DE ESTACIONAMIENTOS .....	120
PARA LICENCIA DE EDIFICACIÓN NUEVA; AMPLIACIÓN Y/O .....	120
REMODELACIÓN DE EDIFICACIÓN EXISTENTE Y/O LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO .....	120
PARA LOS GIROS DE APART HOTEL, HOTEL, HOSTAL, CAFETERÍA, RESTAURANTE .....	120
Y OFICINA ADMINISTRATIVA .....	120
ANEXO N° 02 FICHA TÉCNICA DE ARBOLADO .....	121





## NORMA SI-00: GENERALIDADES



## TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

### Artículo 1°.- Objeto

El Reglamento Integrado Normativo, en adelante RIN, tiene como objeto unificar las regulaciones técnicas urbanísticas y edificatorias que se desarrollan en el distrito de San Isidro, en función a su ubicación y compatibilidad con el uso del suelo establecido en la zonificación vigente.

El RIN es la norma distrital que consolida las disposiciones relativas a parámetros urbanísticos y edificatorios, niveles operacionales, estándares de calidad y ornato de acuerdo a la zonificación e Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas vigentes, que facilita su comprensión y entendimiento para su aplicación por parte de los proyectistas y profesionales responsables de la elaboración de anteproyectos y/o proyectos, funcionarios encargados de la evaluación de los proyectos de licencia de edificación y de funcionamiento y delegados de comisiones técnicas distrital.

### Artículo 2°.- Finalidad

El RIN tiene como finalidad lo siguiente:

- a. **Brindar** un alto grado de protección a los residentes y visitantes, bajo un clima de respeto por el medio ambiente en su conjunto, garantizando una excelente calidad de vida que permita un adecuado orden y desarrollo urbano en concordancia con la visión del distrito.
- b. **Priorizar** la imagen predominantemente residencial de óptima calidad ambiental del distrito, elevando la calidad de vida de los residentes en armonía con su patrimonio histórico cultural y las actividades económicas y de servicios que se desarrollan en el distrito.
- c. **Consolidar** las zonas comerciales del Centro Financiero y Empresarial mediante una infraestructura adecuada que mejore la imagen ambiental de la zona comercial a través de la promoción de altos estándares de calidad y niveles operacionales óptimos en los locales comerciales y la generación de espacios públicos que prioricen la seguridad de los peatones en el marco del Plan de Movilidad Urbana Sostenible del distrito.

### Artículo 3°.- Principios

El RIN se basa en los siguientes principios:

- a. **Principio de unidad**  
Los parámetros urbanísticos y edificatorios guardan coherencia con el Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE, normas técnicas de los sectores (Educación, Salud y otros), así como la Ley N°29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y modificatorias, en relación a los procedimientos administrativos para el aprovechamiento del suelo y a las normas urbanísticas, en lo que respecta al uso del suelo y las disposiciones establecidas en la presente norma.
- b. **Principio de prevalencia del bien común**  
Toda disposición urbanística y ambiental tiene por fin el orden público, y la primacía del bien común sobre el interés particular. Se debe acudir a este principio cuando haya conflicto de intereses.
- c. **Principio de sostenibilidad**  
El uso de los recursos naturales y el patrimonio urbano debe garantizar su aprovechamiento futuro y asegurar la integración equilibrada de los aspectos sociales, ambientales y económicos.
- d. **Principio de calidad de vida**  
Los vecinos tienen derecho a una vivienda con servicios públicos y urbanos de calidad y accesibles. Dichos servicios incluyen los sistemas que estructuran la ciudad: vías, transporte, sistema de circulación peatonal, áreas verdes, comercio y otros que garanticen una sana calidad de vida.

### Artículo 4°.- Componentes del RIN

El RIN comprende las siguientes normas:

- a. **La Norma SI-00:** presenta las generalidades, la organización territorial del distrito y la normativa vigente y aprobada por la Municipalidad Metropolitana de Lima que constituye la base técnico legal para la aplicación de la zonificación y del Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.



- b. **La Norma SI-01:** regula la aplicación de los parámetros urbanísticos y edificatorios.
- c. **La Norma SI-02:** regula los Niveles Operacionales y Estándares de Calidad.
- d. **La Norma SI-03:** regula la normatividad respecto al ornato.
- e. **La Norma SI-04:** regula disposiciones para incentivar y promover el uso residencial en zonas específicas del distrito, actividades comerciales con características urbanas especiales, así como la generación de espacio público sobre propiedad privada para la mejora de la calidad urbana y edificatoria. Esta normativa es de aplicación opcional y voluntaria, excepto el Título V referido a la regulación de playas de estacionamiento, cuyo cumplimiento es de carácter obligatorio sobre el ámbito de aplicación señalado en el Plano N°05 que forma parte de los anexos de dicha Norma.

**Artículo 5°.- Ámbito de aplicación**

- 5.1 La Norma SI-00 y Norma SI-01 del RIN son de aplicación en toda la jurisdicción del distrito de San Isidro, que forma parte del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana, a excepción de las siguientes Zonas de Reglamentación Especial:
  - a. Zona de Reglamentación Especial de la Zona Monumental del Bosque de Olivos del distrito de San Isidro.
  - b. Zona de Reglamentación Especial del Centro Comercial Camino Real.
  - c. Zona de Reglamentación Especial del Sector de la Costa Verde.
- 5.2 La Norma SI-02, normativa de niveles operacionales y estándares de calidad de vida y la Norma SI-03, referida a ornato, del RIN, son de aplicación en toda la jurisdicción del distrito.
- 5.3 La Norma SI-04 establece regulaciones sobre ámbitos de aplicación específicos del distrito detallados puntualmente en el desarrollo de cada Título.

**Artículo 6°.- Glosario de términos**

Para efectos de aplicación del presente RIN, se considerará el glosario de términos contemplados en el Anexo N°01 de la presente Norma SI-00.

**TÍTULO II**

**ORGANIZACIÓN TERRITORIAL DISTRITAL**

**Artículo 7°.- Sectores de planeamiento**

De conformidad con el Plan Urbano Distrital 2012-2022 del distrito de San Isidro, el distrito se encuentra dividido en cinco (5) sectores de planeamiento que han sido delimitados en función de sus características físicas y funcionales diferenciadas.

Estos sectores de planeamiento se encuentran graficados en el Plano N° 01: Sectores de Planeamiento de la Norma SI-00.

- a. **SECTOR 1**  
Está delimitado por la calle Las Palmeras, las avenidas Santo Toribio, Aurelio Miró Quesada, Alberto del Campo, Juan de Aliaga, Faustino Sánchez Carrión, General Salaverry y el límite distrital con Lince.
- b. **SECTOR 2**  
Está delimitado por las avenidas Juan de Aliaga, Alberto del Campo, Aurelio Miró Quesada, Camino Real, Francisco Tudela y Varela, Angamos y Francisco Alayza y Paz Soldán, el límite distrital con Miraflores, el Océano Pacífico y el límite distrital con Magdalena del Mar.
- c. **SECTOR 3**  
Está delimitado por las avenidas Arequipa, Santa Cruz, Emilio Cavenecia, calles José del Llano Zapata y Alfredo Salazar, las avenidas Francisco Tudela y Varela, Camino Real, Aurelio Miró Quesada, Santo Toribio, calle Las Palmeras y el límite distrital con Lince.
- d. **SECTOR 4**  
Está delimitado por las avenidas Paseo de la República, República de Panamá, Andrés Aramburú, Arequipa, calle Percy Gibson Moller y el límite distrital con Lince.
- e. **SECTOR 5**  
Está delimitado por las avenidas República de Panamá, Paseo de la República, Javier Prado Este, Guardia Civil, José Gálvez Barrenechea, límite distrital con Surquillo y avenida Del Parque Sur.



### **Artículo 8°.- Ámbitos 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° 02 – 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.

Se exceptúan de esta consideración, los predios que corresponden a las ZRE de la Zona Monumental del Bosque de Olivos del distrito de San Isidro, del Centro Comercial Camino Real, del Sector de la Costa Verde, los cuales se ajustarán a su normativa específica.

## **TÍTULO III DISPOSICIONES ESPECÍFICAS PARA LA APLICACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO**

### **Artículo 9°.- Zonificación de los usos del suelo**

De conformidad con la norma metropolitana que regula el Proceso de Planificación del Desarrollo Territorial-Urbano del Área Metropolitana de Lima, la Zonificación de los Usos del Suelo es el instrumento técnico-normativo del Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano (PMDU), que orienta, regula y organiza la localización de las actividades y los usos del suelo, en concordancia con los objetivos y políticas de desarrollo urbano metropolitano.

El Reajuste Integral de Zonificación de los Usos del Suelo del distrito de San Isidro que forma parte del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana se encuentra regulado mediante ordenanza metropolitana, con la cual se aprueba el Plano de Zonificación y el Plano de Alturas en ejes viales metropolitanos.



## **Artículo 10°.- Tipos de zonas**

De conformidad con el Plano de Zonificación de los Usos del Suelo vigente, en el distrito de San Isidro se han aprobado las siguientes calificaciones de zonificación:

**10.1. Zonas Residenciales.-** Son áreas urbanas destinadas fundamentalmente al uso de vivienda, pudiendo aceptar otros usos compatibles.

### **a) Residencial de Densidad Baja (RDB)**

Son las áreas urbanas caracterizadas fundamentalmente por el uso de vivienda unifamiliar o multifamiliar en donde se alberga una baja concentración de población.

Usos compatibles:

Se permitirá el uso comercial de nivel local, sólo aquellos que se encuentren comprendidos en el Índice de usos de actividades urbanas vigente.

### **b) Residencial de Densidad Media (RDM)**

Son las áreas urbanas caracterizadas fundamentalmente por el uso de vivienda unifamiliar, multifamiliar o de conjuntos residenciales en donde se alberga una mediana concentración de población.

Usos compatibles:

Se permitirá el uso comercial, sólo aquellos que se encuentren comprendidos en el Índice de usos de actividades urbanas vigente.

### **c) Residencial de Densidad Alta (RDA)**

Son las áreas urbanas caracterizadas fundamentalmente por el uso de vivienda unifamiliar, multifamiliar o de conjuntos residenciales en donde se alberga una alta concentración de población.

Usos compatibles:

Se permitirá el uso comercial, sólo aquellos que se encuentren comprendidos en el Índice de usos de actividades urbanas vigente.

### **d) Residencial de Densidad Muy Alta (RDMA)**

Son las áreas urbanas caracterizadas fundamentalmente por el uso de vivienda unifamiliar, multifamiliar o de conjuntos residenciales en donde se alberga una muy alta concentración de población.

Usos compatibles:

Se permitirá el uso comercial, sólo aquellos que se encuentren comprendidos en el Índice de usos de actividades urbanas vigente.

**10.2. Zonas Comerciales.-** Son áreas urbanas destinadas predominantemente a la ubicación y funcionamiento de establecimientos de compra y venta de productos y de servicios. El Plano de Zonificación del Distrito de San Isidro consigna, de acuerdo al radio de influencia e intensidad de uso, tres calificaciones de zonas comerciales: Comercio Vecinal (CV), Comercio Zonal (CZ) y Comercio Metropolitano (CM).

### **a) Comercio Vecinal (CV)**

Son áreas urbanas donde se ubican establecimientos comerciales a nivel de barrio o vecinal, y en general se dedican a la venta en menor escala de bienes de consumo directo de diario, servicios de pequeña magnitud y diversidad de artículos, que atiende a la población a nivel vecinal y/o barrial. Las actividades permitidas se indican en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas del distrito de San Isidro.

Usos compatibles:



Se permitirá el uso compatible con zonificación Residencial de Densidad Baja (RDB) y zonificación Residencial de Densidad Media (RDM).

#### **b) Comercio Zonal (CZ)**

Este tipo de comercio se encuentra nucleado o en forma lineal, en los puntos de intersecciones o frente a vías metropolitanas; se caracteriza por el desarrollo de un comercio con un grado de especialización comercial en función al área a servir con atención a nivel del sector o distrital. Las actividades urbanas con uso conforme en este tipo de zona, están establecidas en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas del distrito de San Isidro.

Usos compatibles:

Se permitirá el uso compatible con zonificación Residencial de Densidad Media (RDM) y zonificación Residencial de Densidad Alta (RDA).

#### **c) Comercio Metropolitano (CM)**

Este comercio se encuentra concentrado generalmente en una determinada zona; se caracteriza por el desarrollo de un comercio de mayor intensidad, pudiendo encontrarse sedes corporativas, institucionales, financieras, entre otras actividades comerciales y/o servicios de mediana escala que se complementan entre sí; siendo su área de influencia de nivel metropolitano. Las actividades urbanas con uso conforme en este tipo de zona, están establecidas en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas del distrito de San Isidro.

Usos compatibles:

Se permitirá el uso compatible con zonificación Residencial de Densidad Alta (RDA) y zonificación Residencial de Densidad Muy Alta (RDMA).

- 10.3. Zonas de Equipamiento Urbano:** Son áreas urbanas destinadas al funcionamiento y desarrollo de actividades que proporcionan a la población servicios de salud, educación, recreación y apoyo a las actividades económicas, institucionales, sociales y culturales.

En función a los servicios o actividades específicas, el Plano de Zonificación de los Usos del Suelo del Distrito de San Isidro, establece equipamiento urbano calificado como Zona de Recreación (ZR), Zona de Recreación Pública (ZRP), Usos Especiales (OU), Educación (E) y Salud (H).

#### **a) Educación (E)**

Son aquellos lotes o áreas urbanas destinadas a la habilitación y funcionamiento de instalaciones o edificaciones que prestan servicios de enseñanza pública y privada de nivel inicial (E), primaria y secundaria (E1), nivel superior tecnológica (E2), nivel superior universitaria (E3) y postgrado (E4).

Los lotes que actualmente se encuentran calificados como Educación (E1, E3, E4) serán compatibles con el uso residencial cuando concluyan sus actividades educativas sin requerir un cambio de zonificación específico, excepto aquellos lotes que fueron destinados como aportes reglamentarios en el proceso de habilitación urbana, e inscritos así ante los Registros Públicos.

#### **b) Salud (H)**

Son aquellos lotes o áreas urbanas destinadas al funcionamiento de instalaciones o edificaciones que prestan servicios de salud pública y/o privada y comprenden Centros Asistenciales de Salud (H2), Hospitales y Clínicas (H3). También pueden desarrollarse actividades complementarias a los servicios de salud en otras zonas del distrito según lo establecido en el Índice de Usos para las Actividades Urbanas vigente.

#### **c) Zona de Recreación Pública (ZRP)**

Son áreas urbanas de uso público destinadas fundamentalmente a la realización de actividades de recreación activa y/o pasiva, tales como: parques, plazas, plazuelas. Se incluye la zona ribereña de la Costa Verde.



**d) Zona de Recreación (ZR)**

Área de recreación activa y/o pasiva calificada así por ser de propiedad privada (Lima Golf Club). Se permite la instalación de locales complementarios a los usos recreativos, como club house, infraestructura para diferentes disciplinas deportivas (natación, tenis, aeróbicos, fútbol, karate, etc.), salones para juegos y eventos, gimnasios, restaurantes, cafeterías y bar, servicios higiénicos, camerinos, peluquería, salas de masaje, sauna, fisioterapia y otros compatibles a éstos.

**e) Otros Usos o Usos Especiales (OU)**

Son las áreas urbanas destinadas fundamentalmente a la habilitación y funcionamiento de instalaciones para usos especiales como establecimientos religiosos, centros culturales, coliseos deportivos, embajadas, establecimientos administrativos del gobierno central y local, asilos, orfanatos, entre otros.

f) **Zona de Reglamentación Especial (ZRE).**- Son aquellas áreas urbanas, con o sin construcción en el distrito de San Isidro, que poseen características particulares de orden físico, ambiental, social o económico y cultural, que serán desarrolladas urbanísticamente mediante planes específicos para mantener o mejorar su proceso de desarrollo urbano-ambiental. De conformidad con la normatividad vigente en el distrito de San Isidro, se han identificado las siguientes:

- i. Zona de Reglamentación Especial de la Zona Monumental del Bosque de Olivos del distrito de San Isidro.
- ii. Zona de Reglamentación Especial del Centro Comercial Camino Real.
- iii. Zona de Reglamentación Especial de la Costa Verde.

**Artículo 11°.- Aplicación de la zonificación de los usos del suelo**

- 11.1 En el Distrito de San Isidro, rige la Zonificación aprobada 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.
- 11.2 En los lotes cuyo frente y/o área sean menores a los normativos establecidos en los Cuadros Generales de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios de la zonificación residencial (cuadro N°01) y zonificación comercial (cuadro N°02), se aplicará las normas correspondientes a la zonificación inmediata inferior, solo con respecto a la altura máxima de edificación. Asimismo, se permitirá una tolerancia máxima de 10 % menos en el frente mínimo normativo; sin embargo no es de aplicación para los lotes ubicados en esquina.
- 11.3 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.
- 11.4 Cuando se acumulen dos o más lotes con zonificación diferente, se deberá respetar y mantener la zonificación y los parámetros de cada lote o sub-lote que lo conforman, sean éstos con calificación Residencial y/o Comercial de diferente intensidad de uso, de Equipamiento u Otros Usos.
- 11.5 Cuando se acumulen dos o más lotes calificados con una misma zonificación, los parámetros aplicables serán los correspondientes a las características de área y frente normativo del lote acumulado.
- 11.6 Se permitirá la subdivisión de un lote únicamente en áreas calificadas con Zonificación Residencial. Los sub-lotes resultantes deberán tener el frente y el área mínima normativa correspondiente a la zonificación residencial con el cual está calificado el lote matriz, y deberán contar con los Certificados de Suficiencia de Servicios otorgados por las empresas prestadoras de los servicios de agua potable, alcantarillado y electricidad, para abastecer a cada sub-lote. No se permitirá la subdivisión de lotes calificados con Zonificación Comercial, de Equipamientos u Otros Usos.
- 11.7 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, a excepción de los lotes calificados con zonificación Residencial de Densidad Baja (RDB), sobre los cuales no se permitirá la edificación de conjuntos residenciales.



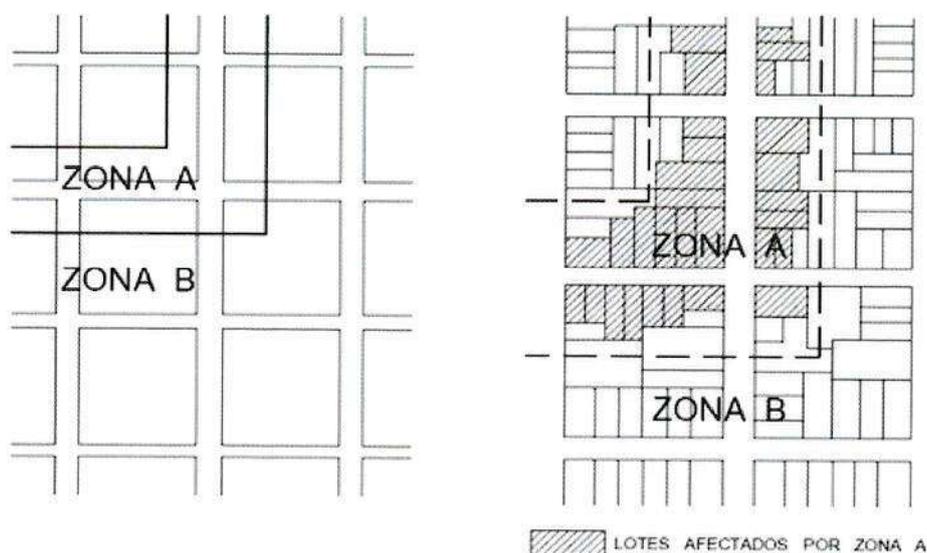
## Artículo 12°.- Delimitación de zonas

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.

### 12.1 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 Gráfico N° 01).

GRÁFICO N° 01: DELIMITACIÓN DE ZONAS POR EL LÍMITE DE PROPIEDAD



### 12.2 Lotes con frente a dos calles paralelas

- Cuando un lote da frente 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, tales como zonificación comercial u otra zonificación (OU, E, H) 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. Excepcionalmente, se permitirá la conexión internamente y comunicación física entre los usos o actividades a desarrollarse en el predio con zonificación comercial u otra zonificación y el uso residencial.
- Solo en casos especiales podrá aptarse por uno de los dos usos, previo dictamen de la Comisión Técnica correspondiente, siempre y cuando el proyectista presente ante la Comisión con estudios de impacto urbano, ambiental y vial para su evaluación.

### 12.3 Lotes en esquina

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

- No se podrá abrir puertas de acceso peatonal ni vehicular para el uso comercial u otra zonificación



por el frente que colinda con el eje urbano que contiene predios calificados con zonificación de uso residencial.

- b. 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, excepto que la edificación cuente con fabrica inscrita con el uso comercial requerido, en cuyo caso sólo podrá ejecutar obras de remodelación sin incremento de área construida.
- c. 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.

- 12.4 Excepcionalmente, aquellos proyectos de uso comercial que se encuentren colindando con edificaciones también destinadas a usos comerciales, podrán implementar una conexión interna (servidumbre) entre los predios siempre que exista un contrato privado con firmas legalizadas ante notario que ampare jurídicamente dicha posibilidad. Las dimensiones de esta área de conexión estará sujeta a los requerimientos técnicos normativos referidos a salidas y rutas de evacuación establecidos en el RNE y sea aprobado por la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos al momento de evaluar una solicitud de obra nueva, una ampliación o una remodelación que presente el propietario de uno de los predios acompañando el instrumento legal respectivo que autorice la conexión con el otro predio.

La conexión interna (servidumbre) entre ambos lotes no deberá servir para solucionar problemas de funcionamiento de las edificaciones existentes y nuevas. Asimismo, posterior a la Conformidad de Obra del Proyecto, la servidumbre deberá inscribirse ante Registros Públicos y dar conocimiento a la Municipalidad Distrital de San Isidro de dicho acto.

**Artículo 13°.- Normas de regulación en edificaciones de uso mixto (comercial y residencial)**

En los lotes en donde la zonificación y el Índice de Usos para la Ubicación de las Actividades Urbanas permitan uso comercial y residencial, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- 13.1 Para edificaciones nuevas en zonas residenciales:

- a. Los establecimientos comerciales y/o de oficinas deberán estar ubicados en los dos (2) primeros pisos de la edificación, manteniendo las unidades de vivienda en los pisos superiores restantes. Se exceptuará aquellos proyectos que generen volúmenes diferenciados para uso comercial y para uso residencial.
- b. Las unidades de vivienda aprobadas para tal uso en los niveles de uso residencial exclusivo deberán mantener siempre el uso residencial aprobado, no permitiéndose cambios de uso ni funcionamiento ni ocupación distinta al de vivienda.
- c. El acceso vehicular para ambos usos (vivienda y comercio) podrá ser uno solo. Sin embargo, los accesos peatonales e internos, así como las rutas de evacuación (escaleras), deberán ser diferenciados e independientes.
- d. El requerimiento de estacionamientos se calculará independientemente para cada uso (comercial y residencial).

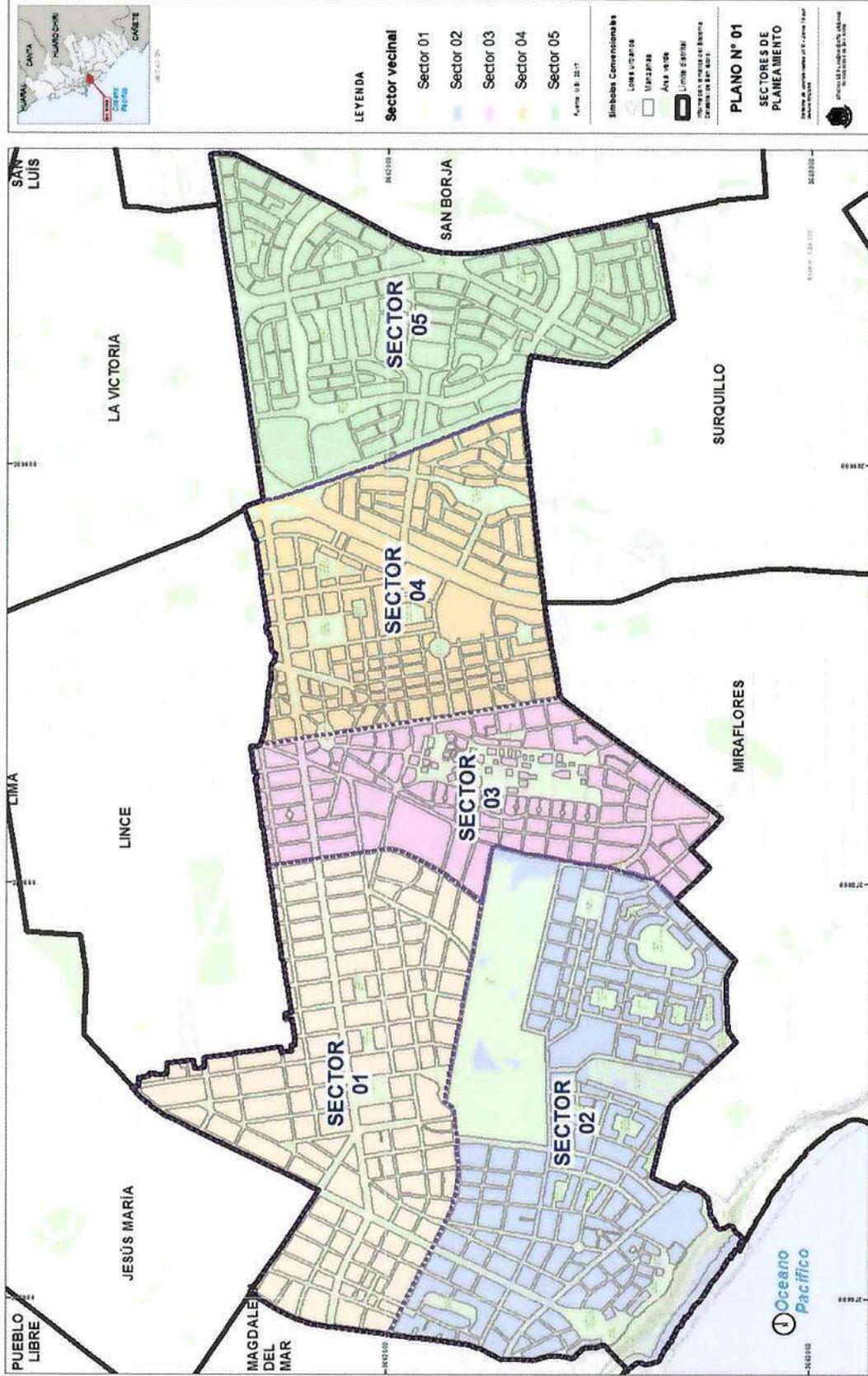
- 13.2 Para las edificaciones existentes, se aplicará lo establecido en la Norma SI-02, Título II, Artículo 8°.



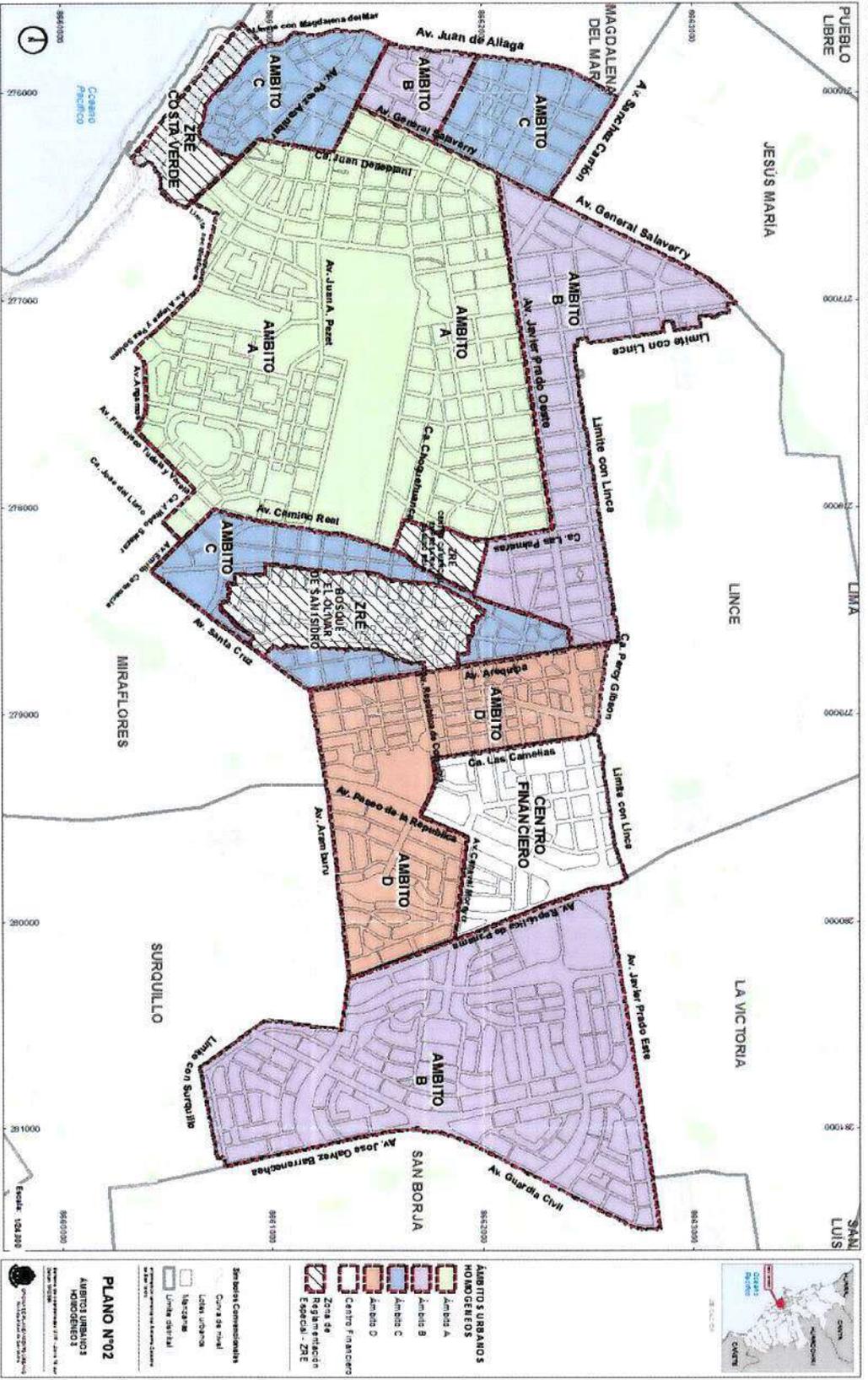


# PLANOS

## PLANO N° 01: SECTORES DE PLANEAMIENTO



PLANO N° 02: ÁMBITOS URBANOS HOMOGÉNEOS



## ANEXOS

### ANEXO N°01: GLOSARIO DE TÉRMINOS

Para uniformizar criterios en la aplicación del presente reglamento, deberán considerarse las siguientes 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 implica la calificación única de zonificación al lote resultante. Las zonificaciones se mantienen conforme a los lotes originales.
4. **Administrado:** persona natural o jurídica que se vincula administrativamente con la Municipalidad, para la obtención o cese de alguna autorización municipal.
5. **Aislamiento visual:** instalación de elementos de cierre que impidan la visibilidad de cuerpos elevados desde el exterior.
6. **Aislamiento acústico:** instalación de sistemas que eliminen o reduzcan los ruidos molestos.
7. **Alineamiento de fachada:** es la distancia medida entre el eje de la vía y la línea de retiro municipal de un lote.
8. **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 airea condicionado.
9. **Ambiente Urbano Monumental:** son aquellos espacios públicos cuya fisonomía y elementos, por poseer valor urbanístico en conjunto, tales como escala y/o volumetría, deben conservarse total o parcialmente. Son declarados por el Ministerio de Cultura.
10. **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.
11. **Anunciante:** persona natural o jurídica en cuyo beneficio se elabora un mensaje publicitario.
12. **Área de intersección de retiros:** es el área de encuentro de los dos retiros municipales de los inmuebles ubicados en esquina.
13. **Área utilizable:** es la superficie disponible luego de descontar las áreas normativas exigibles (porcentaje de área libre y/o retiros normativos). En las azoteas, se incluye también el descuento del área de uso y dominio común ocupada por la escalera y por las instalaciones y equipos de servicios comunes.
14. **Autorización municipal:** es el título habilitante que otorga la autoridad competente de la Municipalidad de San Isidro, expresado en una resolución, a una persona natural o jurídica, público o privada, para ejecutar una obra de habilitación urbana o de edificación para abrir establecimientos



comerciales, administrativos o de servicios y/o para ubicar un elemento de publicidad exterior dentro de su jurisdicción.

15. **Bancos comerciales y cajeros automáticos:** establecimiento que ofrece servicios, tales como la aceptación de depósitos, préstamos personales y empresariales o corporativos y productos básicos de inversión. Suelen contar con cajeros automáticos en su interior. Estos cajeros automáticos son máquinas expendedoras usadas para extraer dinero utilizando tarjeta de plástico con banda magnética o chip, sin necesidad de utilizar al personal del banco para hacer algunas transacciones. Estos cajeros automáticos suelen ubicarse también en otros establecimientos de afluencia masiva de personas.
16. **Bar:** local de expendio de bebidas que suelen tomarse de pie, ante la barra o el mostrador. Puede formar parte de un restaurante. Su funcionamiento requiere de autorización expresa, debiendo cumplir con los requerimientos técnicos y sanitarios establecidos en las normas sobre la materia.
17. **Bahía vehicular:** es el espacio destinado para uso de acceso y salida vehicular ubicado dentro del lote que forma parte del área de retiro frontal y, excepcionalmente, podrá ubicarse en vía pública, previa evaluación y conformidad del Estudio de Impacto Vial.
18. **Barbería:** establecimiento en el que se afeita, se corta y arregla el cabello, la barba o el bigote a los hombres.
19. **Bazar:** establecimiento de venta al por menor de diversos productos como relojes, juguetes, artículos del hogar, objetos para regalo, entre otros.
20. **Biblioteca:** establecimiento donde se tiene considerable número de libros ordenados y clasificados para su consulta o préstamo, bajo determinadas condiciones.
21. **Bienes de dominio privado:** bienes destinados al uso o fines particulares o privados, independientemente de quién sea su propietario.
22. **Bienes de dominio público:** bienes de servicio público y uso público.
23. **Bienes de servicio público:** bienes que sirven para la prestación de cualquier servicio público, tales como los edificios, instalaciones y mobiliario urbano destinado al servicio público.
24. **Bienes de uso público:** son aquellos bienes de aprovechamiento o utilización general, tales como alamedas, parques, plazas, paseos, malecones, bosques, intercambios viales, puentes, túneles; así como las vías públicas, con sus elementos constitutivos como aceras, bermas, calzadas, jardines, separadores y similares. Su conservación y mantenimiento le corresponde a una entidad pública.
25. **Bodega:** establecimiento de pequeñas dimensiones donde se expenden productos de alimentación y otros artículos de consumo diario. El servicio se brinda a través del trato directo con la persona encargada del establecimiento, usualmente llamado bodeguero.
26. **Bodega gourmet:** establecimiento donde se ofrece una experiencia culinaria y se expenden artículos como quesos importados, vinos, café u otras bebidas.
27. **Cabinas de Internet:** establecimiento dotado con computadoras con acceso a internet y cubículos semiprivados o privados, que son utilizadas por el público usuario por un espacio de tiempo.
28. **Cafetería:** establecimiento de expendio y consumo de alimentos de preparación rápida, tales como café, infusiones, bebidas no alcohólicas y alcohólicas (por copeo), sándwiches, bocaditos, pasteles y otros productos de panadería no preparados en el local. No se permite la venta de menú, la cocción



de alimentos de restaurante y la preparación de postres y pasteles. Su funcionamiento estará sujeto a las normas sanitarias vigentes y a las demás normas técnicas aplicables.

29. **Calidad de vida:** situación de la población considerada en función de un conjunto de indicadores relacionados con la satisfacción de sus necesidades, incluyendo, entre otros, aspectos sociales, económicos, culturales, ambientales, de seguridad y de su entorno espacial.
30. **Centro de llamadas o Call center:** establecimiento u oficina donde se realizan y reciben llamadas para brindar algún tipo de atención o servicio, dedicado a comercializar bienes y servicios, sin que incluya la venta directa de productos ni la carga y descarga de los mismos. En estos establecimientos se suele también utilizar otros canales adicionales al teléfono, tales como fax, correo electrónico, mensajería instantánea, entre otros.
31. **Campaña publicitaria:** anuncios por un período de tiempo (anuncios temporales) realizados por interés del mismo anunciante para promocionar un bien o servicio, teniendo por objeto un mismo mensaje.
32. **Canopy:** estructura autoportante compuesta, generalmente, por elementos metálicos, cuyas bases se encuentran ancladas o cimentadas al suelo del predio. Su cobertura es de material liviano. Forma parte de las obras e instalaciones autorizadas en grifos o estaciones de servicio.
33. **Características del elemento de publicidad exterior:** se refiere a las medidas, tipo, material del mismo; ubicado en un bien predeterminado.
34. **Carga registral:** inscripción registral de las limitaciones impuestas al inmueble, las mismas que pueden estar referidas al incumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios.
35. **Casa naturista:** establecimiento comercial en donde se expenden productos naturales de origen nacional o internacional.
36. **Centros de Educación Inicial:** establecimientos del primer nivel de la Educación Básica Regular (EBR), que atiende a niños desde los 3 hasta los 5 años de edad, en forma escolarizada y no escolarizada, a través de diversas estrategias. Funcionan con la participación de las familias, agentes comunitarios y autoridades de los gobiernos locales.
37. **Cerco o cerramiento frontal:** elemento de cierre que delimita una propiedad que puede ser opaco o transparente.
38. **Cerco vivo:** elemento de cierre que delimita una propiedad o dos espacios abiertos. Utiliza especies vegetales de recubrimiento en toda la extensión.
39. **Certificado de Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones:** documento expedido por la autoridad competente de los Órganos Ejecutantes, emitido luego de efectuada la diligencia de ITSE y que consigna el resultado favorable de la Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones.
40. **Cerramiento de retiro municipal:** elemento delimitador de espacio de libre acceso (sin puerta), de diversos materiales y/o composiciones del mismo; que permite el registro visual desde y hacia el exterior.
41. **Cesionario:** todo administrado que realiza actividad comercial y/o servicios dentro un establecimiento que ya cuenta con licencia de funcionamiento, de manera simultánea y/o adicional a éste.



42. **Clúster urbano:** concentración de empresas o actividades relacionadas entre sí por un mercado o producto en un espacio o eje urbano definido, de modo que conforma en sí mismo un foco de conocimiento especializado con ventajas competitivas.
43. **Cobertura:** elemento de carácter temporal, que se usa para cubrir, proteger, tapar, generar sombra y/o proteger de elementos en retiros, azoteas y pozos, según el caso puede ser sol y sombra, material liviano desmontable y sin cerramiento, elementos transparentes.
44. **Confitería:** establecimiento en el que se elaboran y se expenden diversas golosinas, pasteles o tortas. Asimismo, se podrán expender bebidas calientes como acompañamiento.
45. **Colindancia de alturas:** aplicación utilizada 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.
46. **Consultorio médico:** espacio físico en el cual un médico o varios médicos asociados atienden a sus pacientes. Los consultorios pueden establecerse en los ejes propuestos en el índice de usos o bien pueden formar parte de un centro de asistencia sanitaria.
47. **Consultorio veterinario:** establecimiento dedicado a prevenir, diagnosticar y curar en forma clínica o quirúrgica, las patologías que afectan a los animales. Bajo este giro, se brindan también servicios de baño, corte, vacunas, hospedaje o guardería, entrenamiento, venta de productos médicos veterinarios, entre otros.
48. **Contaminación lumínica:** efecto que se produce como consecuencia del brillo o resplandor de luz en el cielo nocturno, generado por la difusión de luz artificial en los gases y partículas del aire por el uso de sistemas de iluminación inadecuados o excesos de iluminación, teniendo origen en el deficiente apantallamiento de los alumbrados exteriores que envían la luz de forma indirecta hacia el cielo, en vez de ser utilizada para iluminar el suelo. Sus consecuencias se miden en la calidad del medio nocturno y las condiciones naturales de flora, fauna y el mantenimiento del cielo oscuro.
49. **Contaminación visual:** tipo de contaminación que afecta o perturba la visualización de algún sitio o rompe la estética de una zona o paisaje, y que puede incluso llegar a afectar a la salud de los individuos o zona donde se produzca el impacto ambiental:
  - Se refiere al abuso de ciertos elementos "no arquitectónicos" que alteran la estética, la imagen del paisaje tanto rural como urbano, y que generan, a menudo, una sobre estimulación visual agresiva, invasiva y simultánea.
  - Dichos elementos pueden ser carteles, cables, chimeneas, antenas, postes y otros elementos, que no provocan contaminación de por sí; pero, mediante la manipulación indiscriminada del hombre (tamaño, orden, distribución), se convierten en agentes contaminantes.
50. **Control de registro visual:** medidas adoptadas con la finalidad de conseguir un aislamiento visual que proteja y preserve la privacidad en los predios colindantes a una edificación.
51. **Cosmetología:** establecimiento especializado en el cuidado estético de la piel sana.
52. **Cosmiatría:** establecimiento especializado en el cuidado médico de la piel y el tratamiento de problemas dermatológicos.
53. **Deslumbramiento:** turbación de la vista por luz excesiva o repentina.



54. **Diseño de Modas:** es el proceso dedicado a la creación y confección de prendas de vestir y accesorios a menor escala:
- a. Tienda (local) de diseñador de Moda: establecimiento en el cual se diseñan, elaboran y venden prendas exclusivas y accesorios de vestir. No se permite la confección masiva de prendas de vestir en estos establecimientos.
55. **Edificio de estacionamientos:** edificación de varios niveles para el alquiler temporal de estacionamiento vehicular. Cuenta con la dotación de servicios reglamentario para tal fin.
56. **Edificio multifamiliar:** edificación única con dos o más unidades de vivienda que mantienen la copropiedad del terreno y las áreas y servicios comunes.
57. **Elemento peligroso o riesgoso:** cualquier elemento que por su permanencia, sus características físicas o de colocación, pongan en peligro la vida o la integridad física de las personas y represente un riesgo para estas o sus bienes en cualquier circunstancia o que cause un deterioro al medio ambiente; así como aquéllos que no cumplen con las especificaciones técnicas y de seguridad establecidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones.
58. **Entorno:** conjunto de elementos físicos, económicos y sociales que caracterizan un espacio e influyen a un grupo humano.
59. **Equipamiento educativo:** terreno urbano calificado para albergar edificaciones que presten el servicio de enseñanza en sus diferentes niveles y que cumple con las disposiciones técnicas del Reglamento Nacional de Edificaciones y demás normas del Sector Educación.
60. **Espacio urbano:** área que contiene la población nucleada, donde prevalece como uso de suelo, el soporte de construcciones de vivienda, industria, comercio, actividades culturales, infraestructura de servicios, incluyendo espacios destinados a la circulación y al esparcimiento, entre otros.
61. **Espacios públicos:** red conformada por el conjunto de espacios abiertos de uso público y de dominio público y privado del Estado, destinados por su naturaleza, uso o afectación a la satisfacción de necesidades colectivas; como el descanso, la recreación, expresión cultural, el intercambio social, el entretenimiento y la movilidad de los ciudadanos. Estos espacios que dotan de identidad a la ciudad pueden ser naturales o creados por el hombre.
62. **Farmacia – Botica:** establecimientos de salud organizados para dispensación, expendio, gestión de programación y almacenamiento especializado de productos farmacéuticos, dispositivos médicos (con excepción de equipos biomédicos y de tecnología controlada) y productos sanitarios que correspondan; así como farmacotecnia y farmacia clínica, de acuerdo a la complejidad del establecimiento de salud.
63. **Fijo desmontable:** instalación no movable por medio de elementos de sujeción que permite en cualquier momento y con uso de herramientas separar y/o volver a unir las piezas con facilidad, sin romper o modificar el medio de unión.
64. **Florería:** establecimiento de venta de flores y arreglos florales.
65. **Foco de calor o frío:** cualquier fuente, ingenio o aparato cuyo funcionamiento implique intercambio positivo o negativo de radiación calorífica con el medio, en una cantidad que altere sensiblemente su temperatura como, por ejemplo, hornos, quemadores, calderas, cámaras o aparatos frigoríficos.
66. **Fotomontaje o posicionamiento virtual:** imagen que resulta de combinar fotografías de un aviso publicitario en la ubicación propuesta, con la finalidad de representar el estado final o posible.



67. **Fuente de soda:** establecimiento de expendio y consumo de alimentos preparados de forma inmediata como emparedados, bocaditos ligeros y similares, jugos, refrescos y bebidas no alcohólicas. Se permite la venta de productos de panadería y postres elaborados en otro establecimiento, más no la venta y preparación de menú.
68. **Galería de arte:** espacio para la exhibición y promoción del arte, especialmente del arte visual, y principalmente pintura y escultura, de forma similar a un museo (pinacoteca, gliptoteca, etc.). Se permite la venta de las piezas artísticas.
69. **Gimnasio:** establecimiento dedicado a la enseñanza y/o práctica de actividades físicas. Debe contar con servicios higiénicos acondicionados con ducha, vestidores, casilleros y un sistema de ventilación natural.
70. **Giro:** actividad económica específica de comercio, industria y/o servicio.
71. **Guardería:** establecimiento dedicado al cuidado de los niños que aún no están en edad de escolarización (0 meses hasta 5 años de edad).
72. **Impacto ambiental:** alteración positiva o negativa de uno o más de los componentes del ambiente, provocada por la acción de un proyecto.
73. **Inscripción catastral:** 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 la Conformidad de Obra, Certificado de Finalización de Obra y/o Declaratoria de Edificación.
74. **Inspección técnica en campo:** inspección a manera de fiscalización posterior que realiza personal técnico del área encargada con el fin de verificar in situ que el local se encuentra acondicionado y cumpla con los niveles operacionales para el giro autorizado.
75. **Lavandería:** establecimiento de servicio de lavado, secado y planchado de ropa. Puede desarrollarse también bajo la modalidad de autoservicio.
76. **Librería:** establecimiento de venta de libros, revistas, diarios, material audiovisual y artículos de escritura y lectura. Adicionalmente se puede destinar un área de lectura para los clientes.
77. **Límite de propiedad:** delimitación conformada por cada uno de los linderos que definen la poligonal que encierra el área de un lote o sublote.
78. **Línea de fachada:** proyección del paramento vertical exterior de una edificación sobre el terreno, en algunos casos no necesariamente coincide con la línea del retiro municipal. De existir varios volúmenes en la línea de fachada, esta se define con el volumen que genere menor retiro municipal.
79. **Línea municipal de edificación:** línea paralela al eje de la vía que determina el límite hasta donde es posible edificar de acuerdo a los parámetros urbanísticos vigentes.
80. **Lote acumulado:** superficie de terreno resultante de un proceso de acumulación de dos o más lotes, manteniendo la zonificación asignada a cada lote original.
81. **Locales bancarios:** establecimientos destinados para el funcionamiento exclusivo de un banco, entidad financiera, de seguros, bursátil u otro de intermediación financiera con atención al público.
82. **Masoterapia:** establecimiento de servicios de masaje con fines terapéuticos. Puede formar parte de un establecimiento de fisioterapia.



83. **Medidas de mitigación:** acciones y/o normas de carácter técnico o administrativo, cuyo fin es el control, eliminación o disminución de los impactos urbano - ambientales que son provocados al hábitat y a la calidad de vida de una población determinada por agentes contaminantes y/o degradantes.
84. **Medicina complementaria/alternativa:** diversas practicas o productos destinados al cuidado médico o de salud que no son considerados como parte de la atención médica o de salud convencional y que vienen siendo estudiados o investigados para conocer si son seguros y si responden a las condiciones médicas o de enfermedad para las cuales son utilizados.
85. **Medicina tradicional:** conjunto de conocimientos, aptitudes y prácticas basados en teorías, creencias y experiencias indígenas de las diferentes culturas, sean o no explicables, usados para el mantenimiento de la salud, así como para la prevención, el diagnóstico, la mejora o el tratamiento de enfermedades físicas o mentales.
86. **Mensaje publicitario:** texto, leyenda o forma de representación visual gráfica que utiliza una persona natural o jurídica, pública o privada, en ejercicio de una actividad legalmente reconocida, con la finalidad de divulgar, difundir, promocionar o identificar marcas, denominaciones, actividades profesionales, servicios comerciales, mercantiles o industriales, bienes, productos, derechos, obligaciones, expresiones religiosas y organizaciones sociales, instituciones privadas, públicas, gubernamentales e internacionales. Se incluyen en esta definición denominaciones y razones sociales de carácter privado.
87. **Minimarket:** establecimiento de autoservicio de pequeñas dimensiones donde se venden productos de alimentación y otros artículos de consumo diario. Se diferencia de la bodega por el sistema de servicio.
88. **Mobiliario urbano:** 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.
89. **Monumento:** abarca la creación arquitectónica aislada, así como el sitio urbano o rural que expresa el testimonio de una civilización determinada, de una evolución significativa o de un acontecimiento histórico. Comprende las grandes creaciones, así como otras obras más modestas, que con el tiempo, han adquirido un significado cultural. Son declarados por el Ministerio de Cultura.
90. **Museo de arte:** establecimiento público o privado, permanente, con o sin fines de lucro, al servicio de la sociedad y su desarrollo y abierto al público, que adquiere, conserva, investiga, comunica, expone o exhibe, con propósitos de estudio y educación, colecciones de arte, científicas, entre otros, siempre con un valor cultural.
91. **Oficina administrativa:** establecimiento donde se atienden exclusivamente labores de tipo gerencial, secretarial, de contabilidad, asesoría y programación o digitación sin atención al público. No comprende actividades de capacitación, almacenes o depósito de mercadería, caja o pagos, venta directa al público, despacho de mercaderías o de documentos de flujo constante al exterior.
92. **Ornato:** 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.



93. **Paisaje urbano:** elementos del ambiente urbano, cuyo carácter es el resultado de la acción y la interacción de factores naturales y/o humanos, y que necesita protección para garantizar a todos los habitantes de la ciudad una adecuada calidad de vida. Por tanto, el paisaje urbano constituye un interés colectivo.
94. **Panadería:** establecimiento comercial especializado en la producción a menor escala y a la venta de diferentes tipos de pan, así como también de todo tipo de productos hechos en base a la harina y a los bollos de masa.
95. **Paramento exterior o fachada:** elemento de cierre que define los límites de la edificación y la separa del ambiente exterior no techado.
96. **Paramento opaco:** elemento vertical que se encuentra expuesto hacia el exterior y que impide ver a través de su superficie.
97. **Parámetro:** dato o factor que se toma como necesario para analizar o valorar una situación.
98. **Parapeto:** muro o tabique colocado para evitar caídas o separar unidades inmobiliarias distintas.
99. **Pasaje peatonal:** vía de uso exclusivo para el tránsito peatonal que está conectada a una vía de tránsito vehicular o a un espacio de uso público.
100. **Pastelería:** establecimiento donde se preparan y comercializan pasteles u otros productos de repostería como postres, dulces, bizcochos, tortas y tartas.
101. **Peluquería:** establecimiento en donde se desarrolla el servicio de peinar, cortar, arreglar y cuidar el cabello.
102. **Perfil urbano:** composición volumétrica resultante de las edificaciones consolidadas en un eje urbano.
103. **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.
104. **Playa de estacionamiento – cocheras:** establecimiento habilitado con estacionamientos colectivos en superficies techadas o sin techar; que cuentan con los servicios mínimos reglamentarios para uso privado o público, en alquiler por un determinado tiempo.
105. **Propietario o titular de la autorización:** persona natural o jurídica a nombre de quien se ha emitido una autorización municipal.
106. **Publicidad:** forma de comunicación realizada por personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, en el ejercicio de una actividad comercial, industrial, profesional, cultural, política o de cualquier otra naturaleza destinada a difundir o informar al público sobre un bien o servicio.
107. **Pub:** establecimiento donde se sirven bebidas alcohólicas, no alcohólicas y se escucha música.
108. **Quinta:** conjunto de viviendas unifamiliares construidas y/o proyectadas en un terreno habilitado, que cuentan con acceso común desde la vía pública a través de pasajes y/o patios de dominio común con predios de propiedad exclusiva y que comparten bienes comunes bajo el régimen de Copropiedad. No deberán contar con cercos perimetrales que delimiten el área exclusiva de las viviendas.



109. **Restaurante:** establecimiento destinado al expendio de comidas y bebidas al público, preparadas en el mismo local, prestando el servicio en las condiciones señaladas en el Reglamento de Restaurantes aprobado por el MINCETUR y las normas sanitarias, edificatorias y municipales correspondientes.
110. **Retranque:** separación de la edificación hacia el interior en un piso respecto a la línea de fachada del piso inferior.
111. **Ruido:** sonido no deseado que moleste, perjudique o afecte la salud de las personas.  
a. Sonido inarticulado, por lo general desagradable.
112. **Salón de belleza:** establecimientos donde se prestan servicios destinados al embellecimiento del cuerpo humano (cuidado al cabello, manos, pies). Estos cuidados estéticos se realizan aplicando exclusivamente técnicas y productos cosméticos, quedando en cualquier caso excluidos los siguientes supuestos: los destinados a prevención, diagnóstico y curación de enfermedades, así como los destinados a ser ingeridos, inyectados, inhalados o implantados en el cuerpo humano.
113. **Sastrería:** establecimiento de confección y venta prendas de vestir, principalmente masculinas.
114. **Servicios profesionales diversos:** actividad a realizarse por un profesional dentro de una unidad de vivienda, comprende la prestación de servicios profesionales, científicos y técnicos. Debiendo cumplir con los niveles operacionales contemplados en la presente norma.
115. **Sol y sombra:** cubierta ligera, emparrillada e instalada en las áreas libres y exteriores como patios, terrazas o azoteas. Se caracteriza por dejar pasar la luz y proteger del sol al mismo tiempo puede ser de material liviano como la madera, pudiendo incorporar planchas transparentes o translúcidas u otro material que permitan el paso de la luz. No es considerada para el cómputo de las áreas techadas siempre que la proporción entre la superficie dura y el vacío del emparrillado sea alrededor de 60 % y 40 % respectivamente.
116. **Soporte o estructura:** elemento (bastidor, parante, placa, entre otros.) sobre el cual se sostiene todo elemento de publicidad exterior.
117. **Spa:** establecimiento que ofrece tratamientos y alternativas de relajación y terapias, utilizando como fuente principal y base de estos el agua. Pueden contar con tipos de piscinas, saunas, hidromasajes y tinas de hidromasaje.
118. **Showroom (Salas de exposición):** espacio donde el vendedor o fabricante expone sus productos a los compradores.
119. **Sublote:** fracción de terreno, resultante de un proceso de subdivisión de un lote urbano.
120. **Tienda:** edificación independizada, de uno o más niveles, que puede o no formar parte de otra edificación. Se orienta a la comercialización de bienes o prestación de servicios.
121. **Tienda de autoservicio.-** local comercial que ofrece productos principalmente de consumo directo, donde el cliente se sirve a sí mismo con cajas de cobro centralizadas ubicadas al ingreso o salida del establecimiento, que puede estar complementado por servicios ofrecidos al cliente.
122. **Toldo suspendido con anuncios:** pabellón o cubierta de tela que se tiende para hacer sombra que cuenta con un lado fijado a la edificación.



123. **Tratamiento paisajístico:** acondicionamiento de las áreas libres o azoteas con la implementación de áreas verdes y/o especies arbóreas.
124. **Unidad catastral:** unidad inmobiliaria con independencia legal, funcional y física.
125. **Venta de vehículos automotores (vehículos nuevos):** establecimiento comercial de venta de vehículos automotores nuevos, que cuentan con salas de exhibición de los mismos, oficinas administrativas y de venta. Usualmente, cuentan con áreas de servicio de mantenimiento programado para cada vehículo.
126. **Vinoteca:** lugar en el cual se comercializan, almacenan y exponen vinos, permitiéndose el consumo del producto sólo como degustación y/o cata.
127. **Vivienda unifamiliar:** edificación constituida por una unidad de vivienda sobre un lote de terreno urbano.
128. **Vivienda multifamiliar:** véase definición de edificio multifamiliar.
129. **Voceador:** persona encargada de anunciar, a viva voz en la vía pública, las actividades, características, promociones o cualquier referencia de un establecimiento comercial.
130. **Volanteo:** reparto de papeles, folletos impresos o productos a título gratuito, que se realiza en el interior de un local comercial o en la vía pública.
131. **Zona de Emisiones Neutras:** área o sector urbano que corresponde a una de las Zonas de Movilidad urbana sostenible que abarca centros atractores y de generación de viajes de nivel metropolitano, interdistrital y distrital, que concentra gran cantidad de personas. Las actividades que se desarrollan, así como los lineamientos y estrategias a aplicar con relación al diseño y uso del espacio público, deben estar orientados a mitigar los impactos producidos por las emisiones de gases de efecto invernadero, proveniente principalmente del Parque Automotor, reduciendo progresivamente dichas emisiones hasta un valor "cero".
132. **Zona monumental:** zona donde se ubican las edificaciones o conjuntos de edificaciones que poseen valor artístico intrínseco o interés histórico significativos para la historia del arte y la arquitectura de la Nación y es preciso conservar y restaurar. Son declaradas por el Ministerio de Cultura.





## **NORMA SI-01: NORMATIVA URBANÍSTICA Y EDIFICATORIA**



# TÍTULO I INSTRUMENTOS TÉCNICOS-NORMATIVOS

## CAPÍTULO I PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS

### Artículo 1°.- Generalidades

Los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios son disposiciones técnicas que establecen las características que debe tener un proyecto de edificación. Señalan la zonificación del uso del suelo, los usos permisibles y compatibles, las dimensiones del lote normativo, la densidad neta de habitantes por hectárea, la altura de edificación, los retiros, el porcentaje de área libre, el número de estacionamientos y otras condiciones que deben ser respetadas por las personas que deseen efectuar una obra nueva sobre un lote determinado o modificar una edificación existente y a todos aquellos que participen en el proceso edificatorio de predios ubicados en el distrito.

### Artículo 2°.- Definiciones de parámetros

#### 2.1 Usos permisibles

Parámetros que establecen los usos genéricos permitidos de acuerdo a la zonificación asignada a un lote.

#### 2.2 Usos compatibles

Parámetros que establecen otros usos que podrían admitirse dentro del predio, diferentes al uso genérico de la zonificación con la cual está calificada.

#### 2.3 Lote mínimo normativo

Parámetro que establece la superficie mínima que debe tener un terreno urbano según la zonificación asignada, aplicable para fines de habilitación urbana, de subdivisión de lote y de edificación.

#### 2.4 Frente mínimo normativo

Parámetro que establece la dimensión mínima que debe tener el lindero de un lote según partida registral, que limita con un acceso vehicular o peatonal, aplicable para fines de habilitación urbana, de subdivisión de lote y de edificación. Se mide entre los vértices de los linderos que interceptan con él.

#### 2.5 Altura máxima de edificación

Dimensión vertical de una edificación que se mide desde el punto medio de la vereda del frente del lote. Está establecida como parámetro en los Planos de Alturas de Edificación para los ejes urbanos de nivel metropolitano y local. De contar el lote con dos frentes, la altura máxima debe medirse desde cada frente. La altura total incluye el parapeto superior sobre el último piso edificado; asimismo se miden los pisos retranqueados.

#### 2.6 Área libre mínima

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 la propiedad. En el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, el Área Libre Mínima se establece como Porcentaje Mínimo de Área Libre. En caso de vivienda en semisótano, el área libre se aplica en el nivel donde se desarrolla el uso residencial.

#### 2.7 Retiro municipal

Distancia mínima, regulada por la Municipalidad, que existe entre el límite de propiedad y el límite del elemento más próximo de edificación. Se establece de manera paralela al lindero que le sirve de referencia.

#### 2.8 Retiro frontal

Separación obligatoria entre la línea de propiedad y la línea de edificación (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. Su unidad de medida es metros lineales (m.).



- 2.9 Retiro lateral  
Separación entre el lindero lateral del lote y la línea de edificación más cercana, tomada esta distancia en forma perpendicular a ambas líneas.
- 2.10 Retiro posterior  
Separación entre el lindero posterior o fondo del lote y la línea de edificación más cercana, tomada esta distancia en forma perpendicular a ambas líneas y en la extensión que determinen los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios.
- 2.11 Alineamiento de fachada  
Distancia medida entre el eje de la vía y la línea de retiro municipal de un lote.
- 2.12 Índice de estacionamientos  
Indicador que determina el número mínimo de espacios de estacionamientos que debe contar toda edificación obligatoriamente dentro del lote, para satisfacer las necesidades del uso que se desarrollará en el mismo.
- 2.13 Área mínima por 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. Estas dimensiones se toman a eje de muro entre unidades y zona común techada, y la totalidad del muro hacia áreas comunes no techadas, fachadas, vacíos o lotes colindantes.

**Artículo 3°.- Parámetros urbanísticos y edificatorios para zonificación residencial y comercial**

Los parámetros urbanísticos y edificatorios correspondientes a los predios calificados con Zonificación Residencial se otorgarán acorde con el **Cuadro N° 01: Cuadro general de parámetros urbanísticos y edificatorios de la zonificación residencial.**

Los parámetros urbanísticos y edificatorios correspondientes a los predios calificados con Zonificación Comercial se otorgarán acorde con el **Cuadro N° 02: Cuadros general de parámetros urbanísticos y edificatorios de la zonificación comercial.**

**Artículo 4°.- Parámetros urbanísticos y edificatorios para zonas de equipamiento**

4.1 Los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables para Zonas de Equipamiento, se otorgarán en función a los siguientes factores o variables:

- a. Sector de planeamiento.
- b. Ámbito urbano homogéneo.
- c. Uso o actividad a desarrollar.
- d. Zonificación del entorno inmediato.
- e. Sección vial donde se ubica el predio.

4.2 En los predios calificados con zonificación de Equipamiento Educativo (E), ya se encuentran consolidados los centros de educación pública y privada en sus diferentes niveles de servicio. En caso de concluir sus actividades, serán compatibles con la zonificación del entorno. Los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables para estos predios serán:

- a. **Usos permisibles:** bibliotecas, auditorios, centros de Investigación u otras instalaciones requeridas para las labores educativas.
- b. **Lote Mínimo Normativo:** el existente
- c. **Frente Mínimo Normativo:** el existente  
Los predios que soliciten o que deseen hacer uso de los parámetros urbanísticos y edificatorios para esta calificación de zonificación deberán cumplir con las dimensiones mínimas establecidas en las Normas Específicas emitidas por el Sector Educación.
- d. **Altura Máxima de Edificación:** de conformidad con el Plano de Alturas Máximas de Edificación vigente.
- e. **Área Libre Mínima:** 40 %



- f. **Retiro Frontal:** según Anexo N° 01 de la Norma SI-01 del RIN.
- g. **Retiro Lateral:** según Artículo 8, numeral 8.2, del Capítulo II, Disposiciones específicas para su aplicación, de la Norma SI-01 del RIN.
- h. **Alineamiento de Fachada:** según sección vial y retiros.
- i. **Índice de Estacionamientos:** según Anexo N° 02 de la Norma SI-01 del RIN y lo dispuesto por la Ordenanza N° 612-MML. Para cada actividad complementaria permitida, se deberá cubrir el Índice de Estacionamientos correspondiente.
- j. **Construcción en Azoteas:** no permitida.

4.3 En los predios calificados con zonificación de Equipamiento de Salud (H), ya se encuentran consolidados los centros de salud en sus diferentes niveles de prestación de servicios. En caso de concluir sus actividades, serán compatibles con la zonificación del entorno. Los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables para estos predios serán:

- a. **Usos permisibles:** consultorios médicos, centros médicos, laboratorios clínicos, salas para ecografía, tomografía, rayos X y afines, farmacias, y otras instalaciones requeridas para brindar el servicio de salud de conformidad con las normas dictadas por el Minsa para este tipo de establecimientos.
- b. **Lote Mínimo Normativo:** el existente
- c. **Frente Mínimo Normativo:** el existente  
Los predios que soliciten los parámetros urbanísticos y edificatorios para esta calificación de zonificación deberán cumplir con las dimensiones mínimas establecidas en las normas específicas por el sector salud.
- d. **Altura Máxima de Edificación:** de conformidad con el Plano de Alturas Máximas de Edificación vigente.
- e. **Área Libre Mínima:** 40 %
- f. **Retiro Frontal:** según Anexo N° 01 de la Norma SI-01 del RIN.
- g. **Retiro Lateral:** según Artículo 8, numeral 8.2, del Capítulo II, Disposiciones específicas para su aplicación, de la Norma SI-01 del RIN.
- h. **Alineamiento de Fachada:** según sección vial y retiros.
- i. **Índice de Estacionamientos:** según Anexo N° 02 de la Norma SI-01 del RIN y lo dispuesto por la Ordenanza N° 612-MML. Para cada actividad complementaria permitida, se deberá cubrir el índice de estacionamientos correspondiente.
- j. **Construcción en Azoteas:** no permitida.

4.4 Los predios calificados con zonificación Otros Usos o Usos Especiales (OU) ya se encuentran consolidados con edificaciones que albergan actividades con usos especiales en el distrito. En caso de concluir sus actividades, serán compatibles con la zonificación del entorno. Los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables para estos predios serán:

- a. **Usos permisibles:** embajadas, locales consulares, residencia de embajadores, establecimientos religiosos y actividades complementarias como iglesias, conventos, parroquias, capillas, mezquitas, templos o sinagogas, colegios profesionales, dependencias administrativas del Estado, centro de convenciones, asociaciones culturales, centros culturales, instalaciones deportivas.
- b. **Lote Mínimo Normativo:** el existente
- c. **Frente Mínimo Normativo:** el existente
- d. **Altura Máxima de Edificación:** de conformidad con el Plano de Alturas Máximas de Edificación vigente.
- e. **Área Libre Mínima:** 30 %
- f. **Retiro Frontal:** según Anexo N° 01 de la Norma SI-01 del RIN.
- g. **Retiro Lateral:** según Artículo 8, numeral 8.2, del Capítulo II, Disposiciones específicas para su aplicación, de la Norma SI-01 del RIN.
- h. **Alineamiento de Fachada:** según sección vial y retiros.
- i. **Índice de Estacionamientos:** según Anexo N° 02 de la Norma SI-01 del RIN y lo dispuesto por



la Ordenanza N° 612-MML. Para cada actividad complementaria permitida, se deberá cubrir el Índice de Estacionamientos correspondiente.

j. **Construcción en Azoteas:** no permitida.

- 4.5 Para proyectos de edificación en el predio calificado como Zona de Recreación (ZR), los parámetros urbanísticos y edificatorios correspondientes serán determinados por la Municipalidad de San Isidro, a través de la Gerencia de Planeamiento Urbano o la unidad orgánica que haga sus veces, teniendo en cuenta el uso propuesto y la zonificación asignada.

Para tal efecto, el área en donde se proyecte ejecutar las obras de edificación deberá contar previamente con el proyecto de habilitación urbana aprobada.



**CAPÍTULO II**  
**DISPOSICIONES ESPECÍFICAS PARA LA APLICACIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y**  
**EDIFICATORIOS**

**Artículo 5°.- Criterios generales para la aplicación del plano de alturas máximas de edificación**

- 5.1** La altura máxima de edificación indicada en el Plano de Alturas de Edificación será aplicable sólo si el predio cumple con el área del lote y frente mínimo normativos. Se permitirá una tolerancia máxima de 10 % menos en relación al frente mínimo normativo establecido en el Cuadro N° 01: Resumen de Zonificación Residencial y Cuadro N° 02: Resumen de Zonificación Comercial. En caso contrario, aplicará los parámetros de la zonificación inmediata inferior.
- 5.2** La altura máxima de edificación será determinada en número de pisos; asimismo, la altura de la edificación no podrá sobrepasar el número de pisos establecido en el plano de alturas de edificación vigente.
- 5.3** En zonas residenciales, la altura máxima de piso a piso de los departamentos en edificios multifamiliares será de 3.00 m.
- 5.4** En zonas comerciales con zonificación CV y CZ, la altura máxima de edificación en metros lineales se obtiene de multiplicar 4.00 m. por el número pisos establecidos en el Plano de Alturas de Edificación. Para los lotes ubicados en zonificación Comercio Metropolitano (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.
- 5.5** Las alturas máximas de edificación, equivalente en metros lineales, en zonas residenciales y comerciales, se detallan en el siguiente cuadro:

**CUADRO N°01: EQUIVALENCIAS EN METROS LINEALES DE LAS ALTURAS MÁXIMAS DE EDIFICACIÓN EN ZONAS RESIDENCIALES Y COMERCIALES**

ALTURAS MÁXIMAS DE EDIFICACIÓN			
ALTURA MÁXIMA EN PISOS	ZONIFICACIÓN		
	RDB, RDM, RDA, RDMA	CV, CZ	CM
	Altura en metros lineales		
3 pisos	9.00 m	12.00 m	1.5 (a+r)
4 pisos	12.00 m	16.00 m	
5 pisos	15.00 m	20.00 m	
7 pisos	21.00 m	28.00 m	
8 pisos	24.00 m		
12 pisos	36.00 m		
15 pisos	45.00 m		
20 pisos	60.00 m		



- 5.6** No serán computables dentro de la altura máxima de edificación en metros lineales, los siguientes elementos:
- a. La edificación permitida en la azotea y el parapeto frontal de la azotea.
  - b. Los tanques elevados, ascensor (referido al cuarto de máquina o sobre recorrido de la caja de ascensor) u otra instalación de uso común o 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 para no alterar el ornato ni la tranquilidad de los vecinos de dicho entorno.
- 5.7** 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 se medirá a partir del nivel del piso terminado (NPT). En el caso del primer piso se

- medirá desde el nivel más alto sin que exceda el 1.50 m. del primer piso.
- 5.8 Las edificaciones unifamiliares de vivienda podrán alcanzar una altura máxima de edificación de 10.50 m., así no contemplen la construcción de semisótano.
- 5.9 La altura del sótano estará condicionada a los usos que se propongan en el anteproyecto o proyecto.
- 5.10 La altura de piso a piso en metros lineales será la resultante del diseño arquitectónico, no siendo restrictiva a las alturas indicadas en los numerales 5.3 y 5.4, pudiendo optarse por ambientes de mayor altura y en ningún caso la altura total superará la altura máxima de edificación permitida en pisos, indicada en el cuadro N°01 de equivalencias en metros lineales de las Alturas Máximas de Edificación en Zonas Residenciales y Comerciales.
- 5.11 **Altura de edificación en lotes en esquina.**
- a. Para lotes en esquina, calificados con zonificación RDMA y CM, con frente 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 a la vía de menor sección medida a partir de la línea del retiro municipal correspondiente a la vía de mayor altura. Sobre el resto de dicho frente, la altura máxima de edificación podrá ser la resultante del promedio entre las dos alturas normativas, medido en número de pisos y en metros lineales, no permitiéndose sobre esta área ("hr" según gráfico N° 01 y 2) la construcción de azotea, usos de azotea ni accesos. De plantearse parapetos cuando no se construya azotea, estos sí se contabilizan dentro de la altura máxima de la edificación.

Gráfico N°01: Altura de edificación en lotes en esquina

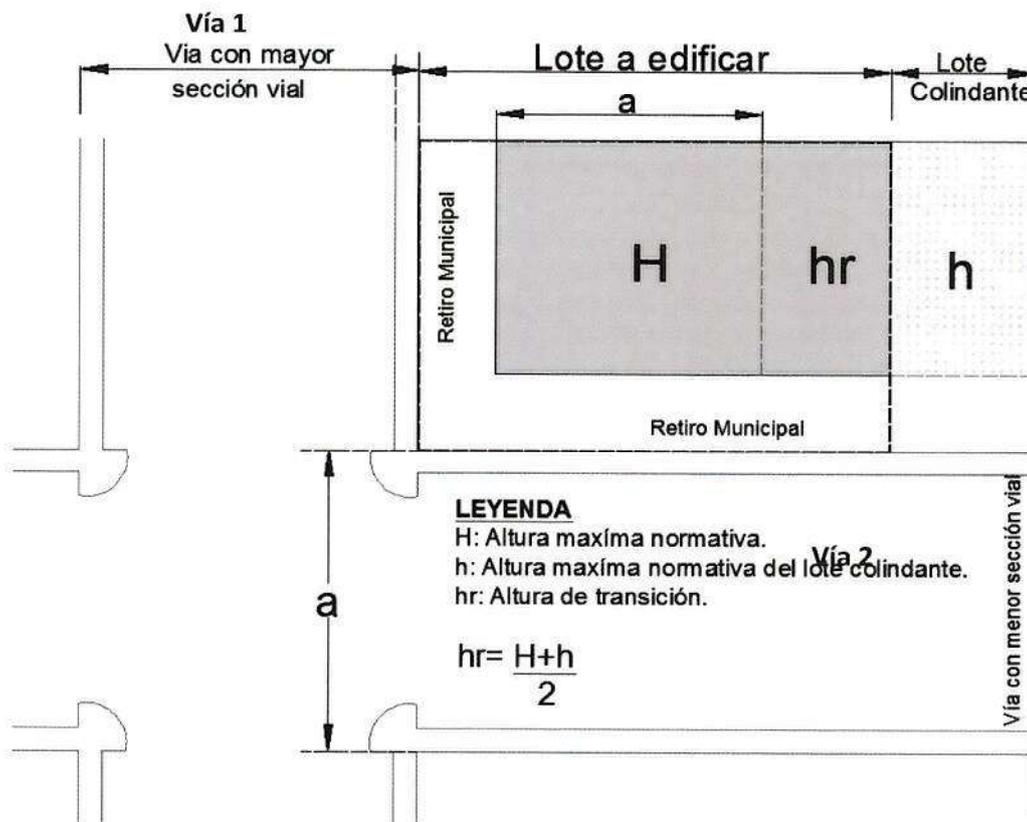
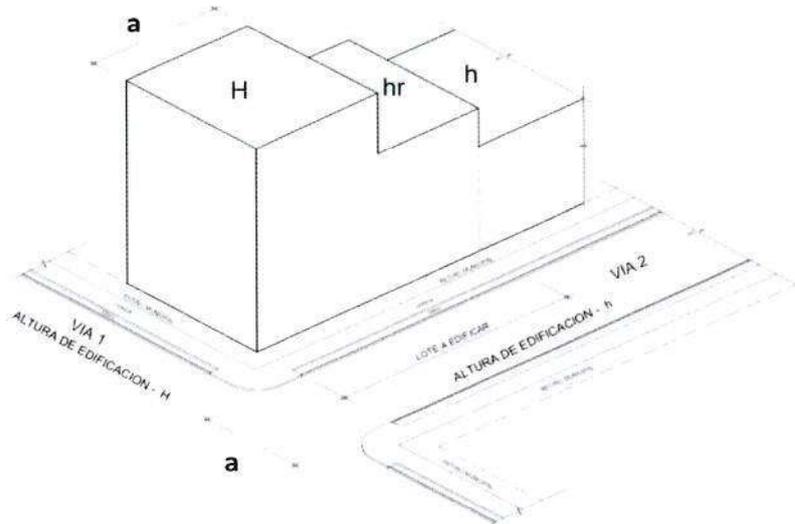


Gráfico N° 02: Isometría del Gráfico 1





- a. Para lotes en esquina, calificados con zonificación RDB, RDM, RDA, CV y CZ, con frente a vías de diferentes alturas máximas de edificación, se podrá construir en todo el lote hasta la altura mayor normativa de conformidad al Plano de Alturas de Edificación Máxima.

#### 5.12 Altura de edificación en lotes con frente a parque

Se considera que un lote tiene frente a parque cuando uno de sus linderos y/o esquinas tenga frente a un parque (ver Gráfico N°03) y se encuentren calificados en zonas de Residencial de Densidad Baja (RDB) o Residencial de Densidad Media (RDM).

Para lotes con:

##### a. Zonificación RDB

- a.1. Lote que colinde frente a parque, con una altura máxima de edificación de tres (3) pisos, lotes con un área igual o mayor a 500 m<sup>2</sup>, se podrá construir un (1) piso adicional, con un retranque de 3.00 metros, pudiendo alcanzar una altura máxima de cuatro (4) pisos, no permitiéndose la construcción de azotea. Precisar que la altura máxima de edificación permitida se debe aplicar en el alineamiento de la fachada con frente al parque, debiendo considerar el retranque sólo en la fachada opuesta de acuerdo con el Gráfico N° 04.
- a.2. Para lotes con tres frentes ubicados en esquina con área mayor o igual a 800 m<sup>2</sup>, donde uno de sus tres linderos colinde con parque, podrán considerar aplicar lo señalado en el literal a.1) y excepcionalmente podrán construir en el 50 % de azotea.

##### b. Zonificación RDM

- b.1. Lote que colinde frente a parque, con una altura máxima de edificación de cinco (5) pisos, lotes con un área igual o mayor a 800 m<sup>2</sup>, se podrá construir dos (2) pisos adicionales, con un retranque de 3 metros a partir del sexto piso, pudiendo alcanzar una altura máxima de siete (7) pisos, no permitiéndose el uso de la azotea. Precisar que la altura máxima de edificación permitida se debe aplicar en el alineamiento de la fachada con frente al parque, debiendo considerar el retranque sólo en la fachada opuesta de acuerdo con el Gráfico N° 05.
- b.2. Para lotes con tres frentes ubicados en esquina con área mayor o igual a 1000 m<sup>2</sup>, donde uno de sus tres linderos colinde con parque, podrán considerar aplicar lo señalado en el literal b.1) y excepcionalmente podrán construir en el 50 % de azotea.

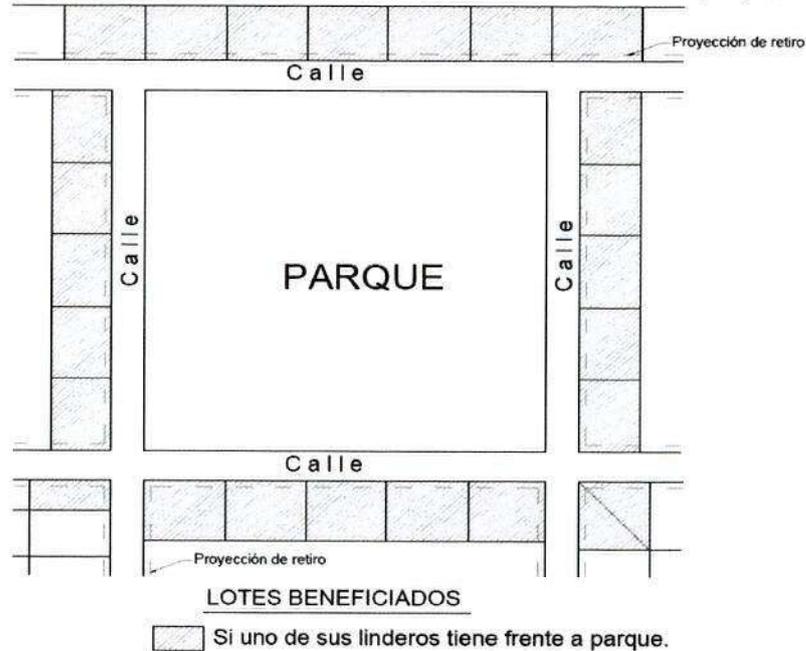
- c. Los lotes que se beneficien con la aplicación de los literales "a" y "b" del presente numeral, deberán cumplir con los siguientes aspectos normativos:

- i. No se permitirá estacionamientos vehiculares en el retiro municipal.
- ii. No se permitirá semisótanos.

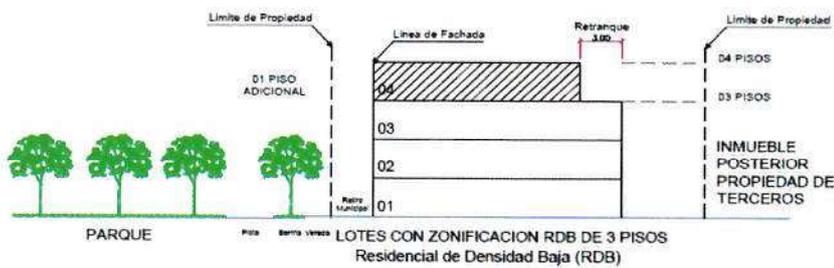


- iii. El primer nivel de la edificación deberá estar en relación directa con el espacio público a nivel de la vereda con visibilidad hacia la calle y la fachada podrá contar con un máximo del 50 % de muros opacos.
- iv. Se deberá destinar por lo menos la mitad del área libre (incluido el área del retiro municipal) a áreas verdes con jardines y arborización. Asimismo, el 50 % del área verde antes indicada, podrá ser destinado a uso recreativo (BBQ, juegos infantiles, paseos peatonales, pérgolas, rotonda y piscinas).

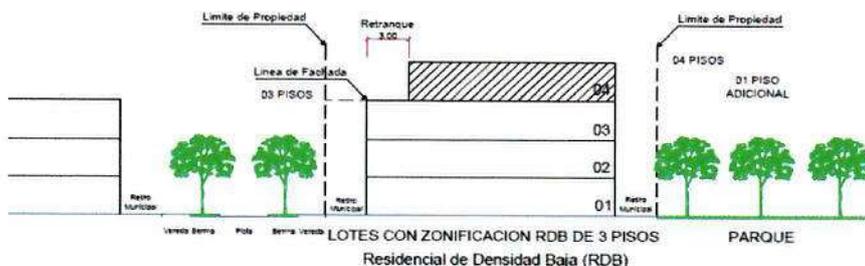
**Gráfico N° 03: Altura de edificación en lotes con frente a parque**



**Gráfico N° 04: Esquema de alturas y retranques en zonificación RDB**



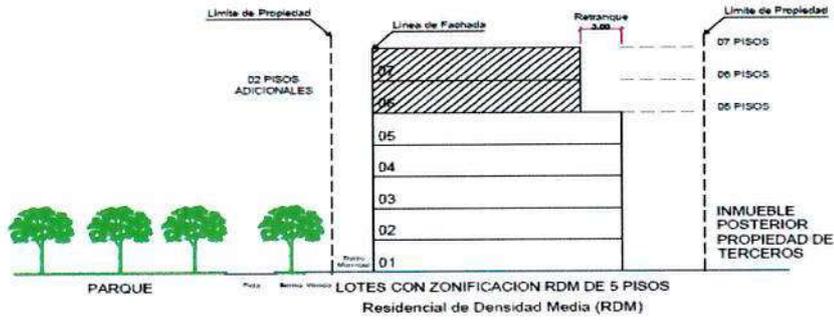
CORTE 1



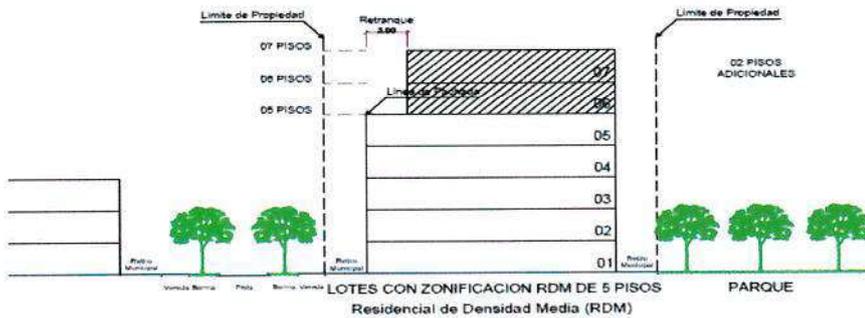
CORTE 2

**Gráfico N° 05: Esquema de alturas y retranques en zonificación RDM**





CORTE 3

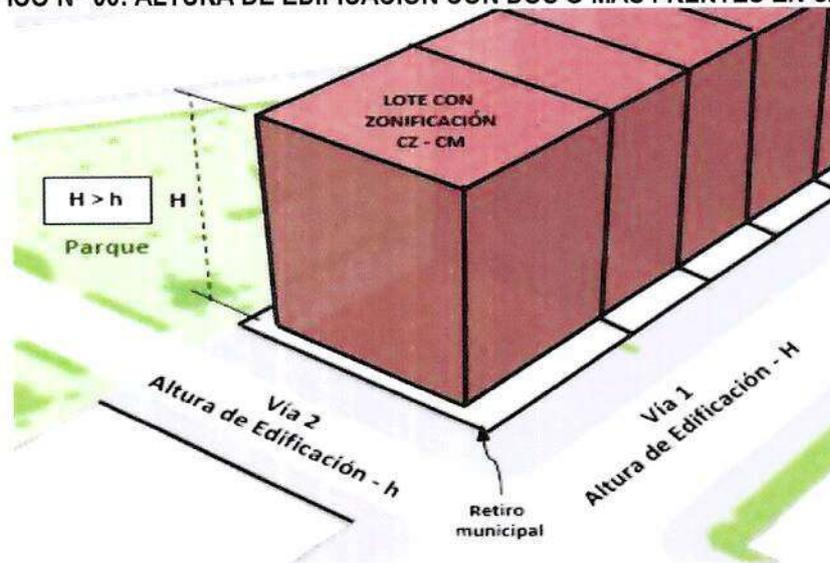


CORTE 4

d. **Zonificación Comercial CZ y CM:** con dos o más frentes de diferentes alturas normativas, con área menor a 2 500 m<sup>2</sup> y donde uno de sus linderos colinde con parque y/o vía frente a parque, se podrá construir en todo el lote, hasta la altura normativa mayor, debiendo cumplir las siguientes consideraciones:

- i. No se permitirá estacionamientos vehiculares en el retiro municipal.
- ii. No se permitirá semisótanos.
- iii. Se deberá destinar por lo menos la mitad del área libre (incluido el área del retiro municipal) a áreas verdes con jardines y arborización.
- iv. El lindero frente a parque tendrá relación directa con dicho espacio público sin cerramientos opacos en el 100 % del frente.

GRÁFICO N° 06: ALTURA DE EDIFICACIÓN CON DOS O MAS FRENTES EN CZ Y CM



**e. Alturas máximas de edificación específicas:**

- i. 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.
- ii. 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.
- iii. 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.
- iv. Los lotes calificados con zonificación de comercio vecinal, que se encuentren ubicados con frente a edificios de mayor altura calificados con zonificación OU o CM que hayan dejado por lo menos 45% de área libre sobre lotes de más de 1Ha, podrán construir dos pisos adicionales a la altura normativa.

**Artículo 6°.- Concepto de colindancia de alturas**

Con el propósito de homogeneizar el perfil urbano del eje urbano, y de conformidad con lo establecido en la norma que aprueba el Reajuste de la Zonificación del distrito de San Isidro, se aplicará el Concepto de Colindancia de Alturas en aquellos predios que colinden lateralmente con "edificaciones existentes" de mayor altura que la normada. Como resultado de la aplicación del concepto de colindancia de alturas, se obtendrá el promedio de la altura medida en número de pisos (metros lineales), 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, siguiendo los siguientes criterios:

- 6.1 Las edificaciones existentes que generen la mayor altura deberán contar con Licencia de Edificación, Conformidad de Obra o Declaratoria de Edificación sin carga inscrita por concepto de alturas de edificación en el Registro de la Propiedad Inmueble.
- 6.2 La altura de la edificación existente que genere la mayor altura será la del volumen edificado en su línea de fachada, así tenga un retiro frontal mayor al normativo.
- 6.3 En el cálculo de los promedios de altura, se considerará el número entero de pisos. En los casos que el promedio de altura contenga decimales, no se considerará el número inmediato superior así el decimal sea igual o mayor a 0.5.
- 6.4 La altura obtenida por la aplicación del Concepto de Colindancia de Alturas se definirá por el número de pisos y en metros lineales, de acuerdo a los criterios establecidos en el cuadro del Numeral 5.5 del presente Capítulo. Si el nivel del piso terminado del primer piso proyectado es diferente al nivel de vereda, hasta un máximo de 1.50 m., este estará incluido dentro de la altura máxima de edificación obtenida por la aplicación del Concepto de Colindancia de Alturas.
- 6.5 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.
- 6.6 Los volúmenes de los predios que den origen a la aplicación del Concepto de Colindancia de Alturas, podrán estar separados lateralmente del lindero del lote a edificar. Si la edificación que genera la aplicación del Concepto de Colindancia de Altura está compuesta por varios volúmenes de mayor altura a la normativa se tomará en cuenta la altura del volumen más cercano al predio materia del premio por colindancia.
- 6.7 En el 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 5.9 del presente Capítulo -Alturas de Edificación en lotes en esquina.
- 6.8 Los predios que colinden lateralmente con una edificación existente de mayor altura que la normativa, podrán edificar hasta el promedio entre la altura existente y la normada, siempre y cuando cumplan con las condiciones establecidas en el literal 6.1.
- 6.9 Los predios que colinden lateralmente con dos edificaciones existentes de mayor altura que la



normada podrán edificar hasta el promedio entre las dos alturas existentes siempre y cuando cumplan con las condiciones establecidas en el literal 6.1.

- 6.10 En las Zonas Residenciales de Densidad Baja (RDB), los predios con frente a calles con sección vial mayor o igual a 11.00 m. y que colinden por el lado posterior con predios cuya altura normativa es de 8 pisos, podrán incrementar su altura de edificación hasta 4 pisos más azotea. Si colindan por el lado posterior, con predios cuya altura normativa es de 10 pisos, podrán incrementar la altura hasta 5 pisos más azotea y, si colindan con predios con altura normativa de 12 pisos o más, podrán incrementar su altura de edificación hasta 6 pisos más azotea. Para tal efecto, el predio colindante por el lindero posterior y que genera el beneficio, debe cumplir las siguientes condiciones:
- El volumen existente por la parte posterior debe tener una altura igual o mayor a 8 pisos, cualquiera sea su calificación de zonificación.
  - La edificación existente debe cumplir con lo establecido en el Numeral 6.1 del presente Artículo.
- 6.11 De aplicar el Concepto de Colindancia de alturas no procederá la construcción de azoteas, para ningún caso.

#### **Artículo 7°.- Porcentaje mínimo de área libre**

- 7.1 El porcentaje mínimo de área libre se regirá de acuerdo a lo indicado en los Cuadros N° 01 y N° 02 de la presente Norma SI-01: Normativa Urbanística y Edificatoria, y se calculará sobre el primer piso destinado al uso de vivienda.
- 7.2 Para Conjuntos Residenciales, se exigirá tratamiento de áreas verdes en un porcentaje que no será menor al 60 % del área libre. Asimismo, deberá contar con mobiliario para el descanso y esparcimiento de los residentes.
- 7.3 En zonificaciones comerciales, no se exigirá área libre para el uso exclusivamente comercial, debiendo solucionar adecuadamente la iluminación y ventilación de sus ambientes y áreas de circulación. El área libre está constituida por los retiros municipales establecidos en el presente RIN.
- 7.4 Para los usos mixtos (comercial-residencial), se exigirá el porcentaje de área libre para el área destinada a uso residencial de acuerdo a lo establecido en el Cuadro N° 01: Cuadro General de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios de la Zonificación Residencial de la presente Norma SI-01: Normativa Urbanística y Edificatoria.

#### **Artículo 8°.- Retiros municipales**

##### **8.1 Retiro frontal**

- 8.1.1 Los retiros frontales se encuentran establecidos en el Anexo N° 01 de la presente Norma SI-01: Normativa Urbanística y Edificatoria, precisando que, las vías que no se encuentran en el Anexo referido, deberán respetar los siguientes retiros establecidos:

- |  |           |
|--|-----------|
| a. Frente a Pasaje Peatonal                          | : 1.50 m. |
| b. Frente a Parque<br>(Frontal, Lateral o Posterior) | : 3.00 m. |
| c. Frente a Avenida                                  | : 5.00 m. |
| d. Frente a Malecón                                  | : 5.00 m. |
| e. Frente a Calle, Jirón                             | : 3.00 m. |

Excepcionalmente, para la evaluación de propuestas de anteproyecto y/o licencia de edificación, tomando en consideración el perfil urbano de la vía así como el grado de consolidación de las edificaciones existentes, la Gerencia de Planeamiento Urbano o la unidad orgánica que haga sus veces, previo Informe de la Subgerencia de Catastro, emitirá la Resolución determinando el retiro por consolidación diferente al retiro municipal normativo de la vía que deberá respetar la edificación propuesta.

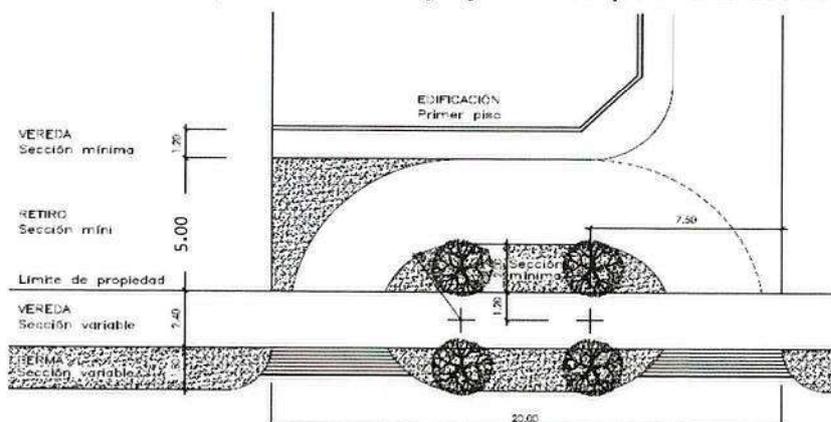
- 8.1.2 El retiro frontal podrá ser empleado para la construcción y/o habilitación de:
- Se podrá habilitar o construir en sótanos debajo del retiro frontal y/o retiro municipal.
  - Gradas hasta el nivel +1.50 ml. sobre el nivel de vereda, como máximo; así como gradas que bajen hasta el nivel -1.50 ml. como máximo respecto al nivel de vereda, debiendo considerar un receso o descanso de 2.00 m. como mínimo tanto en el inicio como en la llegada de estas gradas.



- c. Estacionamientos en semisótano cuyo nivel superior del techo, incluyendo el piso terminado, no sobrepase el nivel +1.50 m. sobre el nivel de vereda, con cerramiento ciego exterior. En este caso, la rampa de acceso al estacionamiento en semisótano podrá iniciar en el límite de propiedad.
- d. Estacionamientos para vehículos sin techar, ubicados sobre huellas en el área verde, en predios calificados con zonificación Residencial de Densidad Baja (RDB) con frentes menores a 15 m., donde se podrá ocupar la totalidad del frente con estacionamientos vehicular. Para los predios con frente igual o mayor a 15 m., sólo podrán utilizar el 50 % de la longitud del frente del lote, de acuerdo a los criterios dispuestos en el Numeral 9.1, literal a) del presente Capítulo.
- e. Estacionamientos vehiculares techados con material liviano y desmontable, solo en viviendas unifamiliares y hasta un máximo del 50 % del frente. Dicho techo 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 será computable como área techada.
- f. En las nuevas edificaciones que se construyan sobre áreas calificadas con zonificación comercial no se permitirá el uso del retiro frontal, a excepción con lo establecido en el Título II, Normas que regulan el uso del retiro municipal con fines comerciales, de la presente Norma SI-01.
- g. Muretes para medidores de energía eléctrica y reguladores y medidores de gas natural, los cuales deberán ubicarse a una distancia mínima de 1.00 m. del límite de propiedad y con una altura máxima de 1.50 m.
- h. Muros en los linderos laterales en la totalidad del retiro, con una altura máxima de 3.50 m. sobre el nivel de vereda. En caso que el primer piso esté por encima del nivel de vereda, la altura de los muros laterales no podrá exceder de 3.50 m. como máximo, respecto del nivel de vereda.
- i. Cerco frontal con una altura máxima de 3.50 m. sobre el nivel de vereda, inclusive si el primer piso está por encima del nivel de vereda.
- j. Muros transversales para separar las unidades independientes en el primer piso o áreas comunes de edificaciones multifamiliares. En ningún caso estos muros podrán superar los 3.50 m. sobre el nivel de vereda.
- k. Techos de protección para el acceso peatonal, de material liviano y desmontable sin ningún tipo de cerramiento, no computables como área techada.
- l. Piscinas, piletas o fuentes de agua.
- m. Rampas o elevadores para acceso de personas con discapacidad.
- n. Bahía de embarque y desembarque, siempre que no interrumpa la continuidad del nivel de la vereda peatonal. La bahía de embarque y desembarque sólo será obligatoria en las nuevas edificaciones que tengan las siguientes características:
  - n.1 Que se ubiquen en lotes con frente igual o mayor de 20.00 m., y
  - n.2 Que su Índice de Estacionamientos sea superior a 150 vehículos. (Ver Gráfico N° 07 - referencial-)

No se permitirá en el retiro frontal: la instalación de rejillas o ductos para la ventilación, eliminación o extracción de humos u olores de semisótanos o sótanos. Asimismo, no se permitirá subestaciones eléctricas, instalación de equipos y accesorios contra incendios, dispositivos de descarga de GLP y líquidos combustibles.

**Gráfico N° 07 (referencial): Bahía de embarque y desembarque en área de retiro municipal.**



La sección mínima del ancho de la vía interna es de 3.00 m., y del retiro normativo es de 5.00 m. Excepcionalmente, se podrán evaluar propuestas alternativas para la ubicación de la Bahía de Embarque en las propuestas de anteproyecto y/o Licencia de Edificación previa conformidad de la Evaluación de Impacto Vial.

## 8.2 Retiro lateral

Las nuevas edificaciones deberán dejar un retiro lateral en los casos que se señalan a continuación.

a. Se exigirá un retiro lateral en las nuevas edificaciones que cumplan con las condiciones siguientes:

- a.1 Que se ubiquen en predios con frente igual o mayor de 25 m.
- a.2 Que la altura de edificación sea igual o mayor de 21 m. y
- a.3 Que colinden con edificaciones existentes con altura igual o mayor a 21 m. y que hayan dejado un retiro lateral.

De cumplirse las condiciones precedentes, la nueva edificación deberá dejar un retiro lateral mínimo de 3 m. En esos casos, se podrá abrir vanos en esa fachada lateral, tomando en consideración las disposiciones para el Control del Registro Visual.

b. Esta disposición es aplicable igualmente a los lotes en esquina. En estos casos, la existencia de dos frentes permite asumir los lados restantes como lados laterales. Para estos casos se puede obviar el retiro posterior.

c. Los predios que colinden lateralmente con inmuebles declarados Monumento o parte del Patrimonio Cultural Nacional, deberán retirarse lateralmente 3.00 m. a partir del nivel de piso que supere la altura de dicho inmueble declarado como Monumento, si este se encuentra construido hasta el límite de sus linderos laterales.

En los casos que el Monumento se encuentre separado de alguno o de ambos linderos laterales, el predio colindante deberá respetar un retiro lateral mínimo de 3 m.

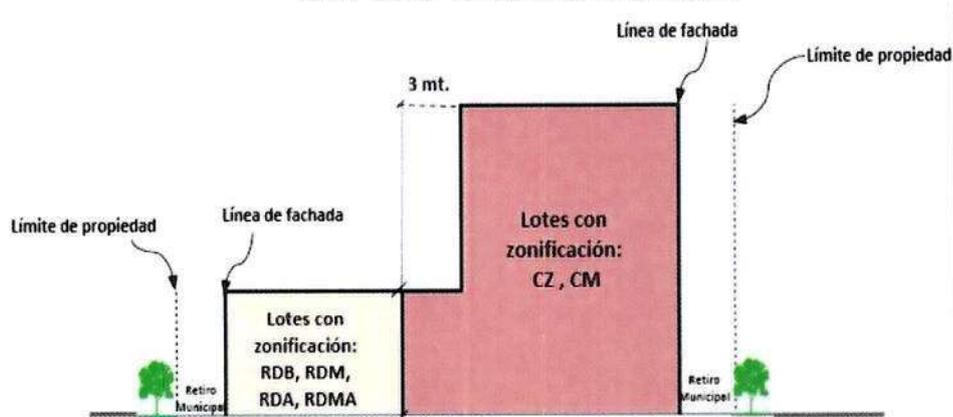
## 8.3 Retiro posterior

**Solo para predios calificados con CZ y CM que colinden con zonificación residencial.-** Las áreas techadas al fondo del lote podrán alcanzar como máximo la altura normativa del lote colindante posterior. En caso se genere una terraza, a partir de este nivel se deberá construir un parapeto ciego de 2.10 m. de altura en todos los linderos colindantes con los lotes vecinos.

La edificación a partir de esta altura generada deberá considerar un retiro posterior no menor a 3.00 m.

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 debiendo ser evaluado por la Comisión Técnica de Proyectos. (Ver Gráfico N° 08)

GRÁFICO N° 08: RETIRO POSTERIOR



## Artículo 9°.- Índice de Estacionamientos

El Índice de Estacionamientos se encuentra establecido en el Anexo N° 02 de la Norma SI-01: Normativa

Urbanística y Edificatoria, el cual contiene el Índice de Estacionamientos para Edificaciones Residenciales, en Actividades Comerciales, Administrativas y de Servicios, para su aplicación en el distrito.

#### 9.1 Disposiciones generales para todo tipo de edificación:

- a. El estacionamiento para vehículos deberá cumplir con las disposiciones establecidas por el Reglamento Nacional de Edificaciones, Título III, Edificaciones, III.1, Arquitectura, Norma A.010, Condiciones generales de diseño, Capítulo XI, Estacionamientos.
- b. El estacionamiento para bicicletas deberá tener un espacio mínimo de 0.75 m. de ancho por 1.80 m. de largo y deberá estar provisto de cicloparqueadero (estacionamiento para bicicletas). En casos de estacionamiento para bicicletas en doble crujía se deberá incorporar un ancho para circulación y maniobras de 1.80 m. En el caso de una crujía deberá tener un ancho de circulación de 1.50 m.
- c. La bahía de embarque y desembarque sólo será obligatoria en las nuevas edificaciones que tengan las siguientes características:
  - c1. Que se ubiquen en lotes con frente igual o mayor de 20 m.
  - c2. Que su Índice de Estacionamientos sea superior a 150 vehículos.

#### 9.2 Para el cumplimiento del Índice de Estacionamientos, normado en el Anexo N° 02 de la Norma SI-01: Normativa Urbanística y Edificatoria, se deberá tener en cuenta los siguientes criterios:

- a. En predios con frente igual o mayor a 15.00 m. sólo se podrá utilizar el 50 % de la longitud del frente del lote para el estacionamiento de vehículos, accesos y salidas de los estacionamientos ubicados en sótano o semisótano. Para uso residencial, en los casos que se use el retiro para estacionamiento de vehículos, se podrá considerar los estacionamientos para visitas y vehículos menores, no pudiendo ser cercados.
- b. No se permitirá en ningún caso estacionamientos paralelos a la vía pública ni en el retiro municipal, tampoco el ingreso vehicular a estacionamientos a través del ochavo reglamentario o por las esquinas.
- c. Para Zonificación Residencial:
  - c1. Para viviendas unifamiliares, los estacionamientos requeridos deben ubicarse dentro del lote y se exigirá un mínimo de tres (03) estacionamientos.
  - c2. Los estacionamientos para visitas exigido para edificaciones multifamiliares y conjuntos residenciales deberán ubicarse sobre el retiro municipal, en semisótano o en el primer y segundo sótano de estacionamientos, de preferencia lo más cercano posible al hall de ingreso del edificio. En todos estos casos, los estacionamientos son bienes de dominio común de la edificación, no permitiéndose su transferencia a terceros.
- d. Para Zonificación Comercial:

Los estacionamientos para visitas exigidos para oficinas comerciales y/o administrativas serán considerados como área de dominio común de la edificación, no permitiéndose su transferencia a terceros. La ubicación de los estacionamientos para visitas en edificios comerciales y/o administrados será según lo planteado en el proyecto.
- e. Toda obra de edificación nueva de uso comercial que proyecte diversas actividades comerciales, administrativas y/o de servicios deberá realizar el cálculo del requerimiento de estacionamientos, de acuerdo al Anexo 02 de la presente Norma SI-01: Normativa Urbanística y Edificatoria.
- f. Los establecimientos comerciales 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, clínicas y centros de salud, hoteles y restaurantes y edificios corporativos de oficinas.

El patio de maniobras deberá tener una plataforma con capacidad para la atención simultánea mínimo de dos (2) vehículos y espacios para el estacionamiento de vehículos de carga según lo dispuesto en el Artículo 31° de la Norma A.070 del Reglamento Nacional de Edificaciones. El espacio total de dicho patio deberá permitir la maniobra de los vehículos al interior del lote desde los espacios de estacionamiento de vehículos de carga a la zona de carga y descarga con las puertas cerradas, las que deberán ser opacas a fin de evitar la visibilidad desde el exterior de las maniobras y tareas respectivas. Estos estacionamientos, no están incluidos dentro del cómputo de estacionamientos requeridos.



- g. Para efectos de determinar las dimensiones del patio de maniobras y los radios de giro se deberá considerar en la Memoria Descriptiva, la descripción de la categoría y dimensiones de los vehículos de carga que atenderán este servicio, de conformidad con las características y magnitud del proyecto y dentro de lo normado por el Reglamento Nacional de Vehículos vigente.
- h. En los casos de licencias de edificación para ampliaciones, remodelaciones y regularizaciones de uso comercial, el déficit de los estacionamientos podrá ser resuelto mediante la adquisición en propiedad, cesión en uso o arrendamiento de plazas de estacionamientos en playas, edificios de estacionamiento o edificaciones para uso comercial que acrediten excedente de estacionamientos, dentro de un radio no mayor a 500 metros de distancia.  
Las plazas de estacionamiento deberán mantenerse mientras subsista el uso aprobado de la edificación materia de licencia y su uso podrá ser no exclusivo para el caso de actividades de tipo rotativo (local comercial, tienda, minimarket, restaurantes, cafetería o similar), debiéndose demostrar dichas plazas mediante declaración jurada donde se consigne que dichos estacionamientos serán destinados exclusivamente para el uso de la edificación materia de la solicitud de licencia y que subsistirá el uso aprobado de la edificación materia de licencia. Estas condiciones serán sujetas a fiscalización posterior y, de ser el caso, dar inicio al procedimiento sancionador correspondiente.
- i. En estos casos de Licencias de Edificación, no se podrá disminuir la cantidad de estacionamientos existentes dentro del lote, pudiéndose reubicar los mismos.
- j. La excepción señalada en el primer párrafo del literal h) será consignada como observación en la Ficha Catastral de ambos predios por parte de la Subgerencia de Catastro, así como en la Memoria Descriptiva del FUE del procedimiento de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación del predio materia de la Licencia de Edificación, a fin de que pueda ser inscrita como un gravamen en la partida registral.
- k. Para las solicitudes de Licencia Municipal de Funcionamiento sobre inmuebles, en cualquier zonificación, inscritos con uso comercial en la SUNARP con Declaratoria de Fábrica en vía de Regularización con cargas originadas por déficit de estacionamientos, podrán ser resueltos según lo dispuesto en el literal h) del presente ítem.

9.3 Las edificaciones comerciales, administrativas y de servicios deberán considerar como mínimo lo siguiente:

- a. De acuerdo a las características del proyecto, la operatividad del tránsito vehicular y peatonal vinculado directamente al proyecto se resolverá dentro del lote, sin modificar las características de la sección vial. No se permitirá el uso de la vía pública para estacionamientos de vehículos en espera.
- b. Los establecimientos comerciales, no considerados en el literal g) del numeral 9.2, que para el ejercicio de sus actividades realicen operaciones de carga y descarga, ya sea para provisión de mercancías o abastecimiento de combustible y/o insumos, necesariamente deberán prever dentro del lote un área específica para tales fines con cerramiento visual hacia la vía pública. Se deberá considerar además un área para los vehículos de carga en espera, los cuales no están incluidos dentro del cómputo de dotación reglamentaria de estacionamientos.
- c. Se podrá proponer rediseños de geometría vial, siempre y cuando éstos estén orientados a mejorar la seguridad en el desplazamiento de peatones-ciclistas y los indicadores de eficiencia de las vías. Estas propuestas deberán ser evaluados con una visión de movilidad urbana sostenible. En estos casos, el Estudio de Impacto Vial, en el cual se proponga el rediseño de geometría vial, deberá contar con la opinión técnica favorable del área encargada de la Municipalidad de San Isidro y, de ser el caso, la aprobación de la Municipalidad Metropolitana de Lima.
- d. Implementar estacionamiento de vehículos menores (bicicletas y otros), cuyo número de plazas deberá cumplir con lo dispuesto en el Índice de Estacionamientos en Actividades Comerciales, Administrativas y de Servicios del Anexo N° 02 de la presente Norma SI-01: Normativa Urbanística y Edificatoria. Estos estacionamientos deberán ubicarse a nivel de superficie o lo más cercano al ingreso de la edificación o en el primer o segundo sótano según corresponda a las características del proyecto.
- e. Implementar camerinos que podrán destinarse a los ciclistas. Por cada camerino se debe



incluir 01 ducha y 01 cambiador. Estos camerinos deberán ser accesibles directamente desde la plaza de estacionamiento y/o ingreso principal a la edificación.

9.4 No estarán sujetos al requerimiento de estacionamientos, los locales (existentes o que realicen obras de acondicionamiento o de remodelación) con áreas techadas menores de 100 m<sup>2</sup> que se destinen a las siguientes actividades urbanas:

- a. Sastrerías, modistas, costureras.
- b. Fotocopiadoras y tipeos en computadora.
- c. Bodegas y minimarket.
- d. Bazares y regalos.
- e. Venta de pan y productos de panadería.
- f. Venta de golosinas y confitería.
- g. Venta de embutidos.
- h. Farmacias y boticas.
- i. Perfumería.
- j. Casas naturistas.
- k. Florería.
- l. Librerías.
- m. Mercerías y pasamanerías.
- n. Reparación de electrodomésticos y de computadoras.
- o. Sandwicherías, heladerías, dulcerías, juguerías, fuentes de soda, cafeterías.
- p. Comunicaciones telefónicas, cabinas de internet.
- q. Lavanderías y servicio de recolección y distribución de ropa por las lavanderías.
- r. Servicio de reparación y arreglo menor de prendas.

#### **Artículo 10°.- Área mínima por unidad de vivienda según los Ámbitos Urbanos Homogéneos**

Las áreas mínimas por unidad de vivienda para Edificios Multifamiliares y Conjuntos Residenciales se encuentran establecidas en el Anexo N° 03 de la presente Norma SI-01: Normativa Urbanística y Edificatoria. 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.

Para la aplicación del porcentaje de unidades de vivienda no se aplicará el redondeo. Sólo se tomará el número entero resultante de la aplicación del porcentaje correspondiente sobre la cantidad total de unidades de vivienda.

En viviendas unifamiliares no se exigirá área mínima por unidad de vivienda.

#### **Artículo 11°.- Construcción en azoteas**

Las azoteas de las edificaciones podrán ser utilizadas bajo el régimen de propiedad exclusiva, de uso común o mixto, según lo defina o se establezca en el reglamento interno por los propietarios o promotores de las edificaciones.

- a. **Azotea con régimen de propiedad exclusiva.**- Este régimen contempla el uso de la azotea para propietarios de los últimos pisos cuyos aires les pertenezcan.

El acceso a las áreas de dominio privado (azotea exclusiva) será obligatoriamente a través de ascensor o escalera, exclusivo del departamento, con la sección mínima reglamentaria a ser consideradas al interior de cada uno de los departamentos del último nivel.

En la azotea no debe haber comunicación directa entre las áreas de dominio privado con las áreas de dominio común (áreas de mantenimiento), cuyo acceso se efectuará a esta última, únicamente a través de escalera, ascensor, ambos de uso común o escalera de gato desde el área común del último nivel.

- b. **Azotea con régimen de propiedad común.**- Este régimen contempla el uso de la azotea para propietarios, promotores o Junta de Propietarios que así lo determinen.

El acceso a las áreas comunes será a través de escaleras obligatoriamente, (u otros medios directos como elevadores o ascensores) con la sección mínima reglamentaria que se permite para acceso y evacuación en caso de eventos inesperados como sismos u otros siniestros.



La azotea de régimen común tendrá comunicación directa a las áreas de dominio común que acceden desde el nivel inferior de la edificación.

Para habilitar la azotea según esta alternativa deberá presentarse conjuntamente con los proyectos para su aprobación de la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos, el tratamiento de aislamiento acústico requerido para mitigar el impacto negativo por ruidos o vibraciones que pudiera ocasionar el uso recreacional de la azotea, que afecte a los residentes del último piso.

- c. **Azotea con régimen de propiedad mixta.**- Este régimen contempla la combinación del régimen de uso de propiedad exclusiva o de dominio privado y el régimen de propiedad común para propietarios, promotores o Junta de Propietarios que así lo determinen.

En el régimen de propiedad mixta necesariamente el acceso común tendrá comunicación directa a las áreas de dominio común que acceden desde el primer nivel inferior de la edificación. En el caso de dominio exclusivo se hace por el acceso directo que se tendrá desde los departamentos de vivienda del(os) último(s) piso(s) y no habrá comunicación entre ellos.

#### 11.1 Disposiciones comunes para las azoteas:

- a. Se deberá techar hasta un máximo del 30 % del área utilizable de la azotea (incluyendo las áreas destinadas a mantenimiento), definiéndose como aquella superficie resultante de descontar las áreas de los retranques laterales y/o frontales al área total de la azotea.
- b. Se deberá destinar el 50 % del área utilizable como "azotea verde".
- c. Se deberá incorporar sobre la "azotea verde", árboles de menor porte y/o arbustos sobre macetones fijos, cuya proyección de copas y/o follaje cubran como mínimo el 30 % de dicha área; o podrá implementar un sistema de "techo verde" en los porcentajes descritos en el literal "b" con las condiciones que se detallan en el Anexo N°04 de la presente Norma SI-01, para lo cual deberá considerar sistemas de riego con tecnología para ahorro de agua (en caso sea potable) o con agua gris tratada y drenada.
- d. En ningún caso se permitirá la instalación de coberturas tipo "sol y sombra" (temporal o permanente), ni paneles fotovoltaicos sobre la azotea verde.
- e. Las especies arbóreas de menor porte y/o arbustos sobre macetones fijos, indicadas en el literal "c" del presente numeral 11.1, deberán presentar características y beneficios ambientales similares a los detallados en el Anexo 05 de la presente Norma SI-01, pudiendo proponer otro tipo de especies.
- f. El parapeto frontal de la edificación, podrá tener una altura máxima de 1.20 m. como parapeto ciego y hasta 2 metros con material transparente, debiéndose adecuar armónicamente a la arquitectura de la edificación.
- g. La azotea deberá estar bordeada por un parapeto (u otro material opaco) que tendrá una altura mínima de 2 m. en las colindancias con propiedad de terceros para evitar el registro visual hacia propiedad de terceros y que vulneren la privacidad de los demás propietarios.
- h. Los muros laterales y divisorios podrán tener una altura máxima de 2.00 metros, salvo los casos de colindancia directa con una edificación de mayor altura, en los cuales la altura máxima será de 3.00 metros.
- i. La construcción sobre la azotea, tendrá una altura máxima de 3.00 m. para uso residencial y 4.50 m. para uso comercial y/o equipamiento.
- j. La construcción deberá ubicarse a una distancia de 3.00 m. respecto de la línea de fachada del último piso (retranque frontal) y a una distancia de 3.00 m. como retranque lateral. Estos retranques laterales; se exceptuarán, en los casos de proyectos que colinden con edificaciones existentes de mayor altura y que no hayan dejado retranque lateral. En estos retranques (frontal y lateral) no procede la instalación de coberturas de tipo "Sol y Sombra", ductos ni instalaciones de equipos mecánicos u otro tipo.
- k. Se permitirá la cobertura de tipo "Sol y Sombra" (sin ocupar los retranques obligatorios), permitiéndose cubrir un área no mayor al 20 % del área utilizable de la azotea, en cuyo caso ésta cobertura no se computará como área techada.
- l. En las azoteas sólo se permitirán los siguientes usos:
  - j.1 Edificios Residenciales: salas de estar, gimnasio, terraza, piscina (con una profundidad máxima de 1.00 m), bar, zona de BBQ, servicios higiénicos como uso complementario, vestidores, tinas de hidromasaje, huerto, área de juegos, lavandería, cuarto de servicio, depósito como complemento de los usos indicados.



- j.2 Edificios comerciales, administrativos y/o servicios: sala de conferencias, sala de reuniones, gimnasio, cafetería, comedor, servicios higiénicos, depósitos como complemento de los usos indicados.
- j.3 Otros usos no contemplados en los literales de los párrafos precedentes, que puedan ser compatibles con los usos señalados, podrán ser evaluados y aprobados por la Comisión Técnica para Edificaciones.
- k. En caso se consideren áreas de lavandería de uso exclusivo y/o común (sin techar) con o sin tendal, los muros que delimitan este uso, tendrán una altura mínima de 2.00 m. para evitar el registro visual.
- l. Los pisos de las azoteas deberán estar cubiertos con material impermeabilizante y deberán contar con sumidero.
- m. Se deberá prever un área de uso común para el mantenimiento del tanque elevado, ascensores u otras instalaciones de uso común, con acceso desde la escalera principal o de gato.
- n. En las áreas de uso exclusivo, 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.
- o. Los equipos e instalaciones centralizadas que se ubiquen en la azotea deberán contar con una falsa fachada que impida su registro visual y deberá contar con un tratamiento acústico para controlar los ruidos que generan dichos equipos. Los muros de esta falsa fachada no deberán superar las siguientes alturas:
  - o.1 En edificaciones de uso residencial exclusivo: 3 metros de altura.
  - o.2 En edificaciones de uso comercial, administrativo u otro: 5 metros de altura.
    - i) En caso que algún equipo o instalación requiera de una falsa fachada de mayor altura a lo antes señalado o cubiertos con algún tipo de protección o cobertura ligera (tipo malla metálica rasheel o similar), se deberá presentar un sustento técnico en la Memoria Descriptiva correspondiente, firmado por el proyectista eléctrico y/o mecánico, para su evaluación y aprobación por la comisión técnica de proyectos.
    - i) El acceso a la azotea, y por ende a estos equipos e instalaciones, podrá hacerse desde la escalera común de la edificación sólo hasta el nivel de piso de la azotea. Para acceder a alturas mayores de estos equipos e instalaciones, se permitirá a través de escaleras de gato o similar, y servirá exclusivamente para funciones de limpieza y mantenimiento de los equipos.
    - ii) Esta área donde se ubiquen los equipos, no deberá ser techada y no será considerada como parte de la altura normativa.
- p. Las azoteas en edificios multifamiliares o en conjuntos residenciales que fueron edificados con parámetros urbanos y edificatorios anteriores a la presente norma y que se encuentren inscritas e independizadas ante Registros Públicos como uso exclusivo, podrán acogerse a las disposiciones señaladas en el presente artículo.
- q. Para las edificaciones comerciales, administrativas y de servicios; las azoteas sólo podrán ser de uso común de todos los condóminos de la edificación; por lo tanto, el área de la azotea será intransferible.

### CAPÍTULO III DE CONTROL DEL REGISTRO VISUAL

#### Artículo 12°.- Áreas e inmuebles materia de protección

Serán materia de protección las siguientes áreas e inmuebles:

- 12.1 Áreas libres privadas destinadas a recreación u ocio de viviendas unifamiliares existentes, como jardines, terrazas o áreas deportivas.
- 12.2 Inmuebles de propiedad de gobiernos extranjeros que se utilicen como sede de misiones diplomáticas o misiones consulares, tales como embajadas, locales consulares y residencia de embajadores.

#### Artículo 13°.- Medidas para el control del registro visual

Las edificaciones nuevas, remodelaciones y/o ampliaciones que se propongan con alturas mayores de tres (3) pisos, desde donde se genere registro visual hacia las áreas e inmuebles materias de protección



indicados en el Artículo anterior, deberán considerar elementos de protección que impidan el registro visual y garanticen su privacidad.

Para tal efecto, se deberá tener en cuenta los siguientes elementos y condiciones:

- 13.1 **Muro:** los cerramientos verticales de los pozos de luz y/o los retiros posteriores deberán tener una altura de 6.00 metros, medidos a partir del nivel de vereda, con muro ciego de concreto, estructura aporticada y/o muros de ladrillo o similar, tarrajado o solaqueado y, pintado por ambas caras. A partir de dicha altura deberán utilizarse otros materiales opacos debidamente acabados por ambas caras, con una altura mínima de 9.00 metros para impedir el registro visual y garantizar la privacidad de las áreas e inmuebles materias de protección colindantes.
- 13.2 **Edificación escalonada:** opcionalmente, los proyectos pueden presentar propuestas de edificación con escalonamiento de alturas en la parte posterior del lote con el fin de impedir el registro visual, siempre y cuando se aplique lo establecido en el Artículo 8°, numeral 8.3 del Capítulo II de la presente Norma SI-01. La terraza generada por este escalonamiento deberá tener parapetos opacos con una altura mínima de 2.10 m. hacia el área o inmueble materia de protección.
- 13.3 **Elementos arquitectónicos:** se podrá implementar otros elementos arquitectónicos permanentes, siempre que garanticen el control del registro visual.
- 13.4 **Ventanas y terrazas:** las ventanas y las terrazas que den hacia áreas e inmuebles materia de protección, tendrán un alfeizar de 1.80 m. de altura mínimo. Excepcionalmente, los proyectistas podrán proponer soluciones alternativas, siempre que garanticen el control del registro visual.
- 13.5 **Ductos verticales:** Los ductos verticales colindantes hacia terceros que alojen tuberías montantes de instalaciones de agua, desagüe, gas, electricidad, telecomunicaciones o que sirvan de ventilación, deberán contemplar algún tipo de cerramiento debidamente acabado, a fin de no generar impacto visual negativo desde los predios vecinos o desde el área pública.
- 13.6 **Documento Notarial de Conciliación:** el promotor con los propietarios afectados por el registro visual, podrán conciliar para elevar el muro a una altura predeterminada que puede ser menor a la exigida en el Numeral 13.1 del presente Artículo.
- 13.7 Los predios ubicados en zonificación residencial y/o comercial, educación, salud, usos especiales, que colinden con inmuebles de propiedad de gobiernos extranjeros que vienen siendo utilizados como sedes de misiones diplomáticas o misiones consulares, tales como embajadas, locales consulares y residencia de embajadores, deberán considerar en los pozos de luz y/o retiros posteriores de los lados que colinden con estas misiones, cerramientos verticales con muros ciegos (de concreto, estructura aporticada con tabiquería, y/o muros de ladrillo o similar, de 9 m. de altura; a partir de la cual se deberá proponer otros materiales ciegos debidamente acabados por ambas caras y de fácil mantenimiento, hasta una altura que intersece la proyección de una línea recta que parte desde el punto más alto de la edificación propuesta hasta el punto más alto y/o alejado de los inmuebles anteriormente descritos, debiendo controlarse con el ángulo generado, cualquier posible registro visual a algunas de las partes de estos inmuebles. La altura resultante de esos cerramientos en ningún caso podrá ser menor de 12.00 m. y se desarrollará a lo largo de todo el pozo de luz y/o retiro posterior.

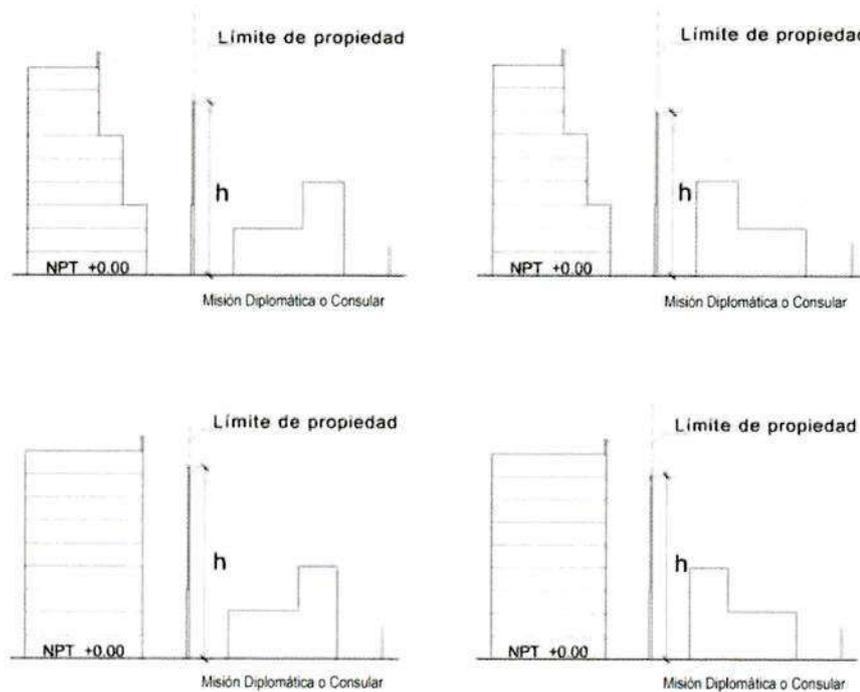


Los muros de los linderos laterales del retiro municipal, que colinden con inmuebles de propiedad de gobiernos extranjeros que vienen siendo utilizados como sedes de misiones diplomáticas o misiones consulares, deberán tener la altura necesaria que impida el registro visual, garantice su privacidad y se adecúe al perfil urbano.

Las ampliaciones de área construida y/o modificaciones de fachadas en predios que colinden con inmuebles de propiedad de gobiernos extranjeros que vienen siendo utilizados como sedes de misiones diplomáticas o misiones consulares, y cuyas obras involucren algún tipo de registro visual, deberán considerar en su propuesta las indicaciones señaladas en el presente numeral.

La altura de los cerramientos deberá estar sustentada con planos de planta y cortes, debidamente acotados y a una escala que permita su revisión. (Ver Gráfico N° 9)

**GRÁFICO N° 09: ALTURA DE CERRAMIENTO VERTICAL PARA CONTROL DE REGISTRO VISUAL**



h = Altura de cerramiento vertical para control de registro visual

**Artículo 14°.- Excepciones**

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 destinadas a zonas de servicio, lavanderías y otros.

**Artículo 15°.- Disposiciones administrativas**

En los anteproyectos y/o proyectos arquitectónicos se deberán presentar los planos de plantas, cortes y detalles constructivos que permitan determinar con precisión las características de los elementos y sus dimensiones, para su evaluación y aprobación.

En la etapa de la Conformidad de Obra y Declaratoria de Fábrica, será necesaria la comprobación de que la construcción e instalación de los elementos propuestos para el control del registro visual haya sido ejecutada, y que las disposiciones sobre el registro visual de las áreas e inmuebles materia de protección hayan cumplido su cometido.



**CAPÍTULO IV  
DE MEDIDAS DE SEGURIDAD EN OBRAS**

**Artículo 16°.- 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 (RNE).

- 16.1 Toda obra de construcción deberá contar con el Plan de Seguridad y Salud establecido en el Artículo 9° de la Norma G.050 del RNE, el cual deberá estar firmado bajo responsabilidad del profesional responsable de obra y se presentará ante la Municipalidad como máximo el día siguiente del inicio de la obra, pudiendo, en caso de incumplimiento, disponerse la paralización de la obra.
- 16.2 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.

- 16.3 El responsable de obra deberá contar con el título profesional de Arquitecto o de Ingeniero Civil, debidamente colegiado y hábil para el ejercicio de su profesión.
- 16.4 Toda obra de edificación (nueva, de demolición, así como aquellas ampliaciones y remodelaciones que por su magnitud lo requieran) deberá contar, antes del inicio de la obra, con un cerco de obra como medida de protección y que limite el área de trabajo. En el caso que la obra se ubique en esquina, el cerco de obra deberá respetar el ochavo reglamentario.
- 16.5 La altura del cerco no deberá ser menor de 2.40 m. Será de material rígido, no deformable, de preferencia metálico o de triplay fenólico de 18 mm de espesor. Sobre el mismo, sólo podrá instalarse mallas anti polvo, el cartel informativo de la obra y paneles de protección ante riesgo de caída.
- 16.6 En las obras que se requiera, podrá instalarse una caseta informativa de promoción inmobiliaria, la cual se ubicará dentro de los límites de propiedad, pudiendo ocupar el retiro municipal. Esta caseta informativa deberá cumplir con las siguientes características técnicas:
- El acceso a la caseta será directamente desde la vía pública, sin que la puerta de ingreso invada la vía pública.
  - La caseta contendrá un área de informes de pre-venta y de exhibición y su respectivo servicio higiénico.
  - El paramento exterior hacia la vía pública, tendrá una altura máxima de 3 m. pudiendo ser opaco o con vidrio.
  - Tanto los muros como la cobertura serán de material liviano y desmontable.
  - En caso de ubicarse en esquina, deberá respetar el ochavo reglamentario.
  - Deberá contar con las instalaciones y mobiliario requeridos para su correcto funcionamiento, así como con los elementos de seguridad.
  - El retiro de la caseta informativa deberá realizarse obligatoriamente antes de otorgarse la Conformidad de Obra.
  - Los trabajos de excavación no deberán detenerse ni ser interrumpidos hasta asegurar la estabilidad de los predios colindantes.
  - Durante el proceso constructivo no se deberán dañar árboles, cableado aéreo ni equipamiento urbano.
- 16.7 Las obras de construcción deberán 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 en las que por su altura exista la 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.
- 16.8 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:
- Colocar señalización vertical preventiva e informativa en las esquinas para la orientación de los peatones en el uso de la ruta alterna provisional.
  - 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, con el 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.
  - 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 vigente.



### **Artículo 17°.- 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.

- 17.1 Antes del inicio de la demolición, el responsable de obra deberá:
  - a. Analizar el comportamiento estructural de la edificación a demolerse y se deberá realizar los trabajos de demolición de acuerdo a la evaluación efectuada.
  - b. 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 y con los vecinos a fin de evitar problemas futuros.
- 17.2 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, y con conocimiento de los vecinos colindantes.
- 17.3 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.
- 17.4 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 afecte los aspectos estructurales de los predios vecinos. El área demolida deberá cercarse en su totalidad.
- 17.5 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.

### **Artículo 18°.- Disposiciones de regulación, prevención y control de la contaminación sonora**

Las obras en la vía pública y las actividades de construcción en general, incluyendo demoliciones, trabajos de acondicionamiento y refacción, deberán cumplir las obligaciones y compromisos asumidos en materia de prevención y control de contaminación sonora de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza N° 410-MSI. La autoridad municipal realizará las inspecciones para la evaluación de potenciales molestias vecinales de contaminación sonora proveniente de actividades de la construcción y podrá establecer medidas correctivas así como las sanciones correspondientes según lo estipulado en el dispositivo indicado.

## **TÍTULO II**

### **NORMAS QUE REGULAN EL USO DEL RETIRO MUNICIPAL CON FINES COMERCIALES**

#### **CAPÍTULO I GENERALIDADES**

### **Artículo 19°.- Objeto y Finalidad**

El presente Título tiene por objeto regular los criterios técnicos y administrativos necesarios para el uso de los retiros municipales en el distrito de San Isidro; con la finalidad de promover espacios dinámicos y activos, a efecto de integrar las actividades del espacio privado con el espacio público, dinamizando la promoción de la inversión privada, protegiendo el ornato, el área urbana residencial y al vecino/transeúnte en San Isidro.

### **Artículo 20°.- Ámbito de aplicación**

El presente Título es aplicable en la jurisdicción del distrito de San Isidro para aquellos ejes urbanos con zonificación comercial y residencial, sólo para los giros o actividades urbanas señalados en el Artículo 21° de la presente norma, cuya compatibilidad es conforme al Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas vigente para el distrito y según la normativa que aplica para la Zona Monumental del Bosque de Olivos del distrito de San Isidro. Esto no resulta aplicable para las ampliaciones de área de licencias de funcionamiento otorgadas con anterioridad.



Sólo será aplicable, cuando el retiro municipal sea adyacente con el local comercial y cuando el retiro municipal no sea parte de las áreas comunes del inmueble.

## CAPÍTULO II USO DEL RETIRO MUNICIPAL

### **Artículo 21°.- Giros o actividades permitidas**

Los giros o actividades permitidas en el área de retiro municipal son:

#### **21.1 Expendio y/o venta de comida**

Las actividades de restaurantes, heladerías, dulcerías, juguerías, cafeterías, sandwichería, fuentes de soda y panaderías podrán utilizar el retiro municipal sólo como ampliación del área de mesas, degustación y/o comensales. Excepcionalmente, los hoteles también podrán acogerse a este dispositivo únicamente para el desarrollo de las actividades señaladas en el presente Artículo.

#### **21.2 Culturales**

Las actividades de bibliotecas, librerías, museos de arte y galerías de arte podrán utilizar el retiro municipal para:

- a. Exhibición de muestras de arte para el caso de los museos de arte y galerías de arte.
- b. Acondicionamiento de espacios de estar y lectura para el caso de los museos de arte, galerías de arte, librerías y bibliotecas.
- c. Extensión del área existente de cafetería en el local.
- d. Los usos anteriormente expuestos no son excluyentes, sin embargo, de utilizarse el retiro para la extensión del área existente de cafetería en el local, se deberá adecuar la licencia de funcionamiento con ambos giros.

Esto se permitirá siempre y cuando ambas actividades complementarias cumplan con el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas, con giros conformes y/o compatibles de acuerdo con la zonificación donde se ubican.

#### **21.3 Comercio especializado**

La actividad de florería podrá utilizar el retiro municipal para ampliar su área de exhibición de plantas y arreglos florales.

### **Artículo 22°.- De la adecuación del retiro municipal**

#### **22.1 Instalación o colocación de elementos funcionales y/o decorativos móviles y/o fijos desmontables:**

- a. Se permitirán mesas, mesas tipo barra, sillas, bancas, sombrillas, toldos retráctiles, estantes, macetas, jardineras, plantas, flores ornamentales, calefactores, ventiladores, cámaras de seguridad, papeleras, atril o pizarra para fines informativos vinculados al giro del negocio.
- b. Se permitirá todo tipo de mobiliario que por su tamaño o material no genere una barrera visual desde la calle, de tratarse de un local ubicado en esquina, esto aplica a ambos frentes. Los únicos elementos que podrán ser fijos desmontables son los toldos retráctiles, sombrillas, estantes y mesas tipo barra; el resto de elementos mencionados deberán ser móviles.
- c. No se permitirá que los elementos a colocarse sean utilizados con fines publicitarios ya sea del establecimiento comercial o de otra marca o producto.
- d. Se permitirá la instalación de sombrillas fijas desmontables o móviles y/o toldos retráctiles fijos desmontables que no representen una instalación permanente. No se permitirá la instalación de toldos tipo carpa soportados por parantes apoyados en el piso. En el caso de sombrillas móviles, solo se permitirá aquellas que dispongan de un sistema anti-vuelco, a fin de evitar posibles caídas y desplazamientos.
- e. Los colores a emplear en sombrillas y toldos retráctiles deben ser de colores pastel en tonalidad tierra u otros que no sean brillantes, fosforescentes, fluorescentes y/o refractantes.
- f. Se permitirá la colocación de mesas tipo barra únicamente en el perímetro del retiro autorizado, sin bloquear la entrada al local; este tipo de mesa deberá contar con bancos altos móviles donde las personas al sentarse miren hacia la calle o hacia los laterales del retiro.
- g. La mesa tipo barra no podrá ser colocada a una altura mayor a 1.20 m. sobre nivel de la vereda.



- h. La estructura de la mesa tipo barra no deberá generar una barrera visual hacia la calle, de esta manera, el espacio generado deberá permanecer libre y la mesa tipo barra no deberá exceder un grosor de 8 cm.
- i. Los estantes deberán ser colocados en la parte posterior del retiro y únicamente en forma paralela a plomo de fachada.
- j. Para los lugares de expendio de comida, solo se permitirá la colocación de estantes con fines decorativos, quedando prohibida la exhibición y/o expendio de comida preparada. Los estantes podrán ser utilizados para la colocación de macetas con flores, plantas ornamentales, libros, esculturas, cuadros y elementos similares.
- k. Para las actividades culturales, solo se permitirá la colocación de estantes con fines decorativos que funcionen como exhibidores de libros, piezas de arte y artículos vinculados al giro autorizado.
- l. Para las florerías, solo se permitirá la colocación de estantes como módulos exhibidores de plantas, flores, arreglos florales y macetas.
- m. El mobiliario a utilizar no debe obstruir las vías de circulación y evacuación, cumpliendo con las normas de seguridad vigentes.

**22.2 Instalación y/o colocación de elementos con fines de cerramiento y/o demarcación de límite autorizado movibles y/o fijos desmontables:**

- a. Solo se permitirán delimitadores de espacios con los siguientes elementos de cerramiento y/ o delimitantes:
  - b. Vidrio templado de un espesor mínimo de 10 mm. y máximo 25 mm.
  - c. Macetas o jardineras con plantas y/o flores.
  - d. Los elementos de cerramiento y/o delimitantes de límite autorizado, podrán medir hasta un máximo de 1.20 m. de alto contabilizado desde el nivel de piso del retiro. Estos deben ser de vidrio templado incoloro translucido transparente y/o conformado por plantas ornamentales (setos vivos y/o macetas). En ambos casos, los elementos de cerramiento o delimitantes podrán ser movibles y/o fijos desmontables por seguridad en caso de evacuación.
  - e. Los elementos de cerramiento y/o delimitantes de vidrio templado deberán tener un acabado en el borde; pudiendo estos ser de madera, aluminio u otro material similar, no debiendo constituir un elemento de barrera visual hacia la calle; éste deberá tener un máximo de 8 cm. de alto y será contabilizado dentro de la altura máxima permitida para los cerramientos y/o delimitantes del límite (1.20 m. de alto).
  - f. Los elementos de cerramiento y/o delimitantes de vidrio templado, deberán contar con una cinta vinil autoadhesiva pavonada y/o arenada para evitar accidentes. El área pavonada y/o arenada no deberá tener una altura mayor a 0.20 m. Asimismo, se podrá mostrar publicidad del local solo en parte de la cinta pavonada y/o arenada, debiéndose tramitar la Autorización de Instalación de Elementos de Publicidad de acuerdo al TUPA de esta Corporación Edil.
  - g. No estará permitido la instalación de cortinas u otros elementos colgantes sobre los elementos de cerramientos.
  - h. El mobiliario a utilizar no debe obstruir las vías de circulación y evacuación, cumpliendo con las normas de seguridad vigentes.



**22.3 Tratamiento de piso, niveles y accesibilidad para personas con discapacidad en el retiro:**

- a. No se permitirá construcción de plataformas en área del retiro municipal; excepto aquellas que figuren en los planos aprobados del proyecto de edificación del inmueble. Las personas con discapacidad deberán poder acceder al retiro sin dificultad desde la vereda.
- b. El piso podrá ser tratado con material constructivo fijo o con elementos movibles, siempre y cuando estos no incrementen la altura del retiro municipal y generen una diferencia de altura entre el nivel de piso del retiro y el nivel de piso de la vereda.
- c. No se permitirá que el tratamiento del piso sea utilizado con fines publicitarios ya sea del establecimiento comercial o de otra marca o producto publicitario.
- d. Los colores a emplear en el piso deben ser de preferencia en tonalidad tierra u otros mate que no sean brillantes, fosforescentes, fluorescentes y/o refractantes.



**22.4 Instalación o colocación de elementos de luminaria movibles y/o fijos desmontables:**

- a. Los elementos de iluminación deberán generar una luz indirecta a fin de no producir deslumbre en el peatón. La luz deberá ser reflejada en una lámpara, en la pared, en el piso o en algún otro elemento a fin de no generar una luz directa. Se prohíbe la utilización de luces neón o luces de colores. Se recomienda la utilización del sistema LED en luz blanca y/o amarilla.
- b. El mobiliario a utilizar no debe obstruir las vías de circulación y evacuación, cumpliendo con las normas de seguridad vigentes.

**22.5 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 m. 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 ancho máximo de 0.08 m. y estar ubicado a una altura máxima de 0.90 m. contabilizada 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 23°.- Excepciones para autorización de uso de retiro**

23.1 Para aquellos que soliciten Licencia de Funcionamiento incluyendo el área del retiro municipal, sólo será necesario declarar estacionamientos por el área del establecimiento sin incluir el retiro municipal. Asimismo, para aquellos que ya cuenten con Licencia de Funcionamiento, no será necesario declarar estacionamientos adicionales a los ya acreditados.

En ambos casos, no deberán contar con mayor dotación de aparatos sanitarios por el área de retiro municipal.

Además, no será necesario reubicar los estacionamientos dejados de utilizar por la ocupación del retiro, no aplicándose las exigencias del Índice de Estacionamiento establecidas en:

- a. **Anexo N° 02 – Índice de estacionamientos**, de la Norma SI-01: Normativa Urbanística Edificatoria del RIN.
- b. **Artículo 9° - Índice de estacionamientos** del Capítulo II, Disposiciones Específicas para su aplicación, Título I, Instrumentos Técnicos Normativos, de la Norma SI-01: Normativa Urbanística Edificatoria - del RIN.

23.2 No están obligados a adecuar la infraestructura existente sobre los retiros:

- a. 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.
- b. 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:
  - b.1 Permitir la permeabilidad visual de la fachada a partir de 1.20 m. 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.2 Respetar el uso del suelo de dominio público adyacente y sus aires.
  - b.3 Encontrarse libres de aparatos de ventilación o ductos de cualquier tipo que sean visibles desde la calle.
  - b.4 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 Gerencia 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 22° del presente capítulo, aun si el titular de la licencia anterior se encontraba exceptuado en mérito al literal "b" del numeral 23.2 del presente Artículo.

#### **Artículo 24°.- Prohibiciones en área de retiro municipal**

Se prohíbe la construcción y/o colocación de lo siguiente:

- a. Sardineles y/o parapetos a lo largo del límite de propiedad con la vía pública, con excepción de los elementos de cerramiento y/o demarcación del límite autorizado ya mencionados.
- b. Colocación de puertas de acceso, batientes o corredizas.
- c. Elementos fijos opacos que generen una barrera visual afectando la relación con el espacio público.
- d. Artefactos eléctricos como refrigeradoras, congeladoras, exhibidoras, cocinas, hornos, parrillas, planchas, freidoras o instalaciones sanitarias y almacenamiento de menaje.
- e. Parlantes u otros dispositivos y/o artefactos de sonido.
- f. Módulos de venta de lotería, teléfono público, fotocopias, cajeros automáticos, máquinas dispensadoras o surtidoras de helados y/o golosinas.
- g. Parapetos o muretes levantados sobre los linderos laterales con alturas mayores a 1.20 m. y con distancias mayores a 1 m. del alineamiento de la fachada.
- h. Todo aquello que contravenga a lo dispuesto por los Artículos 21° y 22° del presente capítulo.

#### **Artículo 25°.- Revocatoria de las Licencias de Funcionamiento que incluyan área de retiro municipal**

La Municipalidad podrá revocar cualquiera de las licencias de funcionamiento reguladas por la presente normativa, siempre y cuando se incurran en cualquiera de las siguientes causales:

- a. Cuando se modifiquen las condiciones que fueron exigidas para el otorgamiento de la licencia.
- b. Cuando durante la fiscalización posterior se verifique que:
  - b.1 Ha realizado ampliaciones y/o remodelaciones de obra no regularizadas en área de retiro municipal.
  - b.2 Por instalar o colocar elementos de cobertura y/o cerramiento en condiciones y/o material distinto a lo autorizado en la Licencia de Funcionamiento.
  - b.3 Por colocar mobiliario que interrumpa las rutas de circulación y evacuación de emergencia.
  - b.4 Por realizar en el retiro un giro no compatible con el giro principal o no autorizado en la Licencia de Funcionamiento.



**NORMA SI-01: CUADROS Y ANEXOS**  
**CUADRO N° 01: CUADRO GENERAL DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS DE LA ZONIFICACION RESIDENCIAL**

ZONIFICACIÓN	USOS PERMISIBLES	LOTE MÍNIMO NORMATIVO (m <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO NORMATIVO (m)	ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	ÁREA LIBRE MÍNIMA	RETIROS		ALINEAMIENTO DE FACHADA	ÍNDICE DE ESTACIONAMIENTOS (unidad)	ÁREA MÍNIMA POR UNIDAD DE VIVIENDA (m <sup>2</sup> )	CONSTRUCCIÓN EN AZOTÉAS (% de área utilizable)
						FRONTAL	LATERAL				
Residencial de Densidad Baja (RDB)	Unifamiliar	200	10	3 pisos	35 %	Según Anexo N° 01	Según Título I, Instrumentos Técnicos Normativos, Capítulo II Disposiciones específicas para su aplicación	Según sección vial y retiros	Según Anexo N° 02	Según Anexo N° 03	30 % del área utilizable, luego de descontar retranques
	Multifamiliar	300	10	5 pisos	40 %						
Residencial de Densidad Media (RDM)	Unifamiliar	300	10	3 pisos	35 %	Según Anexo N° 01	Según Título I, Instrumentos Técnicos Normativos, Capítulo II Disposiciones específicas para su aplicación	Según sección vial y retiros	Según Anexo N° 02	Según Anexo N° 03	30 % del área utilizable, luego de descontar retranques
	Multifamiliar	350	10	6 pisos	40 %						
		450	15	8 pisos							
	Conjunto Residencial	2500	50	8 pisos	50 %						
Residencial de Densidad Alta (RDA)	Unifamiliar	350	10	3 pisos	35 %	Según Anexo N° 01	Según Título I, Instrumentos Técnicos Normativos, Capítulo II Disposiciones específicas para su aplicación	Según sección vial y retiros	Según Anexo N° 02	Según Anexo N° 03	30 % del área utilizable, luego de descontar retranques
	Multifamiliar	450	15	8 pisos	40 %						
		600	15	12 pisos							
	Conjunto Residencial	2500	50	12 pisos	50 %						
Residencial de Densidad Muy Alta (RDMA)	Unifamiliar	350	10	3 pisos	35 %	Según Anexo N° 01	Según Título I, Instrumentos Técnicos Normativos, Capítulo II Disposiciones específicas para su aplicación	Según sección vial y retiros	Según Anexo N° 02	Según Anexo N° 03	30 % del área utilizable, luego de descontar retranques
	Multifamiliar	800	18	12 pisos	50 %						
		1000	20	15 pisos							
	Conjunto Residencial	2500	50	15 pisos	60 %						

• Para las edificaciones nuevas ubicadas en lotes con más de un frente a vía pública, se podrá disminuir en 5 % el área libre mínima, con excepción de los proyectos destinados a Conjuntos Residenciales



CUADRO N° 02: CUADRO GENERAL DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS DE LA ZONIFICACIÓN COMERCIAL

ZONIFICACIÓN	USO RESIDENCIA COMPATIBLE	LOTE MÍNIMO NORMATIVO (m <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO NORMATIVO (m)	ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	ÁREA LIBRE MÍNIMA	RETIROS		ALINEAMIENTO DE FACHADA	ÍNDICE DE ESTACIONAMIENTOS (unid)	CONSTRUCCIÓN EN AZOTÉAS (% de área utilizable)
						FRONTAL	LATERAL Y POSTERIOR			
Comercio Vecinal (CV)	RDM - RDB	Existente	Existente	4 pisos (14 m)	No exigible para Uso Comercial Los pisos destinados a vivienda dejarán el área libre que se requiere según el uso residencial compatible	Según Anexo N° 01	Según Título I, Instrumentos Técnicos Normativos, Capítulo II Disposiciones específicas para su aplicación	Según sección vial y retiros	Según Anexo N° 02	30 % del área utilizable, luego de descontar retranques
Comercio Zonal (CZ)	RDA - RDM	Existente	Existente	7 pisos (23 m)						
Comercio Metropolitano (CM)	RDMA - RDA	600	25	1.5 (a + r)						

- Para el uso residencial compatible, se respetará la Altura Máxima de Edificación aprobada en los Planos de Altura de Edificación.
- No se permitirá la subdivisión de lotes con calificación de zonificación comercial.



## ANEXOS

### ANEXO N° 01 RETIROS MUNICIPALES

#### RETIROS FRONTALES:

##### VIAS EXPRESAS

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

##### VIAS ARTERIALES

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

##### VIAS COLECTORAS

- Av. Javier Prado Oeste (Cuadras 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. Petit Thouars 5.00 m.
- Av. Jorge Basadre Grohmann 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.

##### VIAS LOCALES

- Av. Guillermo Prescott 5.00 m.
- Av. Gral. Juan Antonio Pezet 5.00 m.
- Av. Los Conquistadores 3.00 m.
- Av. Enrique Canaval Moreyra 5.00 m.
- Av. Pablo Carriquiry Maurer 5.00 m.
- Av. Felipe Pardo y Aliaga 5.00 m.
- Av. Coronel Pedro 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. Francisco Alayza y Paz Soldán 5.00 m.
- Av. Álvarez 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. Octavio Espinosa 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 N° 02

2.1.- ÍNDICE DE ESTACIONAMIENTOS EN EDIFICACIONES RESIDENCIALES

ÍNDICE DE ESTACIONAMIENTOS EN EDIFICACIONES RESIDENCIALES			
TIPO DE ESTACIONAMIENTO	AMBITO A	AMBITO B Y C	AMBITO D Y CENTRO FINANCIERO
AUTOMÓVILES RESIDENTES	-Máx. 3 estacionamientos por unidad de vivienda -Mín. 2 estacionamientos por unidad de vivienda	2 estacionamientos por unidad de vivienda	1 estacionamientos por unidad de vivienda
AUTOMÓVILES VISITAS	25 % del total de estacionamientos (máximo)	15 % del total de estacionamientos (máximo)	10 % del total de estacionamientos (máximo)
VEHÍCULOS MENORES	1 cada cinco (5) viviendas (mínimo)	1 estacionamiento cada diez (10) viviendas (mínimo)	1 cada diez (10) viviendas (mínimo)

- a. Para viviendas unifamiliares, los estacionamientos requeridos deben ubicarse dentro del lote y se exigirá un mínimo de tres (03) estacionamientos.
- b. En predios con frente igual o mayor a 15 m. sólo se podrá utilizar el 50 % de la longitud del frente del lote para el estacionamiento de vehículos, accesos y salidas de los estacionamientos ubicados en sótano o semisótano. En los casos que se use el retiro para estacionamiento de vehículos, se deberá privilegiar los estacionamientos para visitas y vehículos menores; no pudiendo ser cercados.
- c. En caso que el requerimiento de estacionamiento para residentes, para visitas y vehículos menores genere decimales, no se redondeará al número entero superior.
- d. En caso que el requerimiento de estacionamiento para visitas y vehículos menores genere decimales menores a la unidad, se redondeará a 01 estacionamiento.



## 2.2.- ÍNDICE DE ESTACIONAMIENTOS EN ACTIVIDADES COMERCIALES, ADMINISTRATIVAS Y DE SERVICIOS

### Requerimiento de Índice de Estacionamientos:

- La cantidad de plazas de estacionamiento que se requiere para cada uso o giro, resulta de la sumatoria del cálculo de cada fila.
- Cuando el índice de cada columna contenga una parte decimal, no se redondeará al número entero superior.
- El área construida incluye áreas techadas y terrazas habilitadas salvo para espacios utilizados por instalaciones técnicas y para cubrir la dotación de estacionamiento.

CUADRO EN ACTIVIDADES COMERCIALES, ADMINISTRATIVAS Y DE SERVICIOS

USO	01 ESTACIONAMIENTO CADA	01 ESTACIONAMIENTO TAXI/VISITA CADA	01 ESTACIONAMIENTO BICICLETA CADA
<b>OFICINAS / LOCALES COMERCIALES y/o ADMINISTRATIVAS</b>			
OFICINAS COMERCIALES Y/O ADMINISTRATIVAS	1 c/90 m2 de área construida	1 c/325 m2 de área construida	1 c/255 m2 de área construida
LOCAL COMERCIAL, TIENDA Y MINIMARKET	1 c/270 m2 de área construida	1 c/285 m2 de área construida	1 c/225 m2 de área construida
SUPERMERCADO, TIENDA POR DEPARTAMENTO, AUTOSERVICIOS Y GRANDES ALMACENES	1 c/45 m2 de área construida	1 c/285 m2 de área construida	1 c/150 m2 de área construida
<b>SERVICIOS DE EDUCACIÓN</b>			
UNIVERSIDAD, ESCUELAS DE POSTGRADO	1c/6 % del alumnado + 1 c/270 m2 de área construida	2 % del alumnado	10 % del alumnado
INSTITUTO SUPERIOR, ACADEMIAS Y/O SIMILARES	1 c/6 % del alumnado + 1 c/270 m2 de área construida	2 % del alumnado	10 % del alumnado
COLEGIOS Y NIDOS	1 c/270 m2 de área construida	6 % del alumnado	10 % del alumnado
<b>SERVICIOS DE HOTELERÍA Y RESTAURANTES</b>			
HOTEL DE 4 y 5 ESTRELLAS, HOTEL BOUTIQUE	1 c/14 habitaciones + 1 c/800 m2 de área construida	1 c/8 habitaciones	1 c/1275 m2 de área construida + 1 c/5 habitaciones
APART HOTEL	1 c/9 habitaciones + 1 c/450 m2 de área construida	1 c/25 habitaciones	1 c/1275 m2 de área construida + 1 c/5 habitaciones
RESTAURANTES	1 c/80 m2 de área construida	1 c/240 m2 de área construida	1 c/50 m2 de área construida
CAFETERÍAS	1 c/390 m2 de área	1 c/240 m2 de área	1 c/50 m2 de área



	construida	construida	construida
USO	01 ESTACIONAMIENTO CADA	01 ESTACIONAMIENTO TAXI/VISITA CADA	01 ESTACIONAMIENTO BICICLETA CADA
<b>SERVICIOS DE ESPARCIMIENTO, CULTURALES, DEPORTIVOS Y RELIGIOSOS</b>			
CINES, TEATROS, LOCALES CULTURALES Y DE ESPECTÁCULOS, CENTROS DE CONVENCIONES Y AFINES	1 c/18 asientos + 1 c/270m2 de área construida	1 c/50 asientos	1 c/10 asientos
CASINO Y/O SALA DE JUEGOS	1 c/65 m2 de área construida	1 c/225 m2 de área construida	1 c/45 m2 de área construida
DISCOTECAS, SALAS DE BAILE, PUBS Y SIMILARES	1 c/300 m2 de área construida	1 c/30 m2 de área construida	-
CLUB SOCIAL O DEPARTAMENTAL, COLEGIO PROFESIONAL Y SIMILARES	1 c/135 m2 de área construida	1 c/600 m2 de área construida	1 c/120 m2 de área construida
GIMNASIOS, SPA	1 c/60 m2 de área construida	1 c/440 m2 de área construida	1 c/85 m2 de área construida
LOCALES DE CULTO (TEMPLO)	1 c/18 asientos + 1 c/270 m2 de área construida	1 c/50 asientos	1 c/10 asientos
LOCALES DEPORTIVOS, COLISEOS Y SIMILARES	1 c/18 asientos + 1 c/270 m2 de área construida	1 c/50 asientos	1 c/10 asientos
SALAS Y GALERÍAS DE EXPOSICIÓN EN GENERAL	1 c/90 m2 de área construida	1 c/85 m2 de área construida	1 c/115 m2 de área construida
<b>SERVICIOS DE INTERMEDIACIÓN FINANCIERA</b>			
BANCOS, FINANCIERAS, CAJAS MUNICIPALES, CAJAS RURALES Y DEMÁS DEL SIST. FINANCIERO DE SEGUROS Y AFP's (NO SE REFIERE A OFICINAS ADMINISTRATIVAS)	1 c/40 m2 de área construida	1 c/90 m2 de área construida	1 c/50 m2 de área construida
BANCAS DE DESARROLLO, ORGANISMOS FINANCIEROS MULTILATERALES, OFICINAS DE REPRESENTACIÓN DE BANCOS O ENTIDADES FINANCIERAS EXTRANJERAS O SIMILARES	1 c/40 m2 de área construida	1 c/90 m2 de área construida	1 c/50 m2 de área construida
<b>SERVICIOS DE SALUD</b>			
CENTROS MÉDICOS, LABORATORIOS	1 c/40m2 de área construida	1 c/90 m2 de área construida	1 c/115 m2 de área construida
CLÍNICAS, POLICLÍNICOS Y SIMILARES	1 c/40m2 de área construida	1 c/90 m2 de área construida	1 c/115 m2 de área construida
CONSULTORIOS INDIVIDUALES	1 c/40m2 de área construida	1 c/90 m2 de área construida	1 c/115 m2 de área construida



## ANEXO N° 03

### ÁREA MÍNIMA POR UNIDAD DE VIVIENDA SEGÚN LOS ÁMBITOS URBANOS HOMOGÉNEOS

#### EN EDIFICACIONES RESIDENCIALES

Establézcase las siguientes áreas mínimas por unidad de vivienda y el porcentaje de tipos de unidades de vivienda en toda edificación residencial:

CUADRO DE CALCULO DE VIVIENDA POR AMBITO URBANO HOMOGENEO

Tipo de Unidad de Vivienda	AMBITO A	AMBITO B	AMBITO C	AMBITO D y CENTRO FINANCIERO (*)	% de Unidades de Vivienda	
					Mínimo	Máximo
Unidad de Vivienda de tres (03) dormitorios	200 m2.	150 m2.	130 m2.	110 m2.	50 %	100 %
Unidad de Vivienda de dos (02) dormitorios	150 m2.	120 m2.	110 m2.	90 m2.	---	50 %
Unidad de Vivienda de un (01) dormitorio	100 m2.	90 m2.	80 m2.	70 m2.	---	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.
- Para la aplicación del Porcentaje de Unidades de Vivienda no se aplicará el redondeo. Sólo se tomará el número entero resultante de la aplicación del porcentaje correspondiente sobre la cantidad total de unidades de vivienda.

(\*) Opcionalmente, los solicitantes podrán obtener Licencia de Obra Nueva para Edificaciones Residenciales con menor área de unidad de vivienda indicada en el presente Anexo, únicamente para los predios ubicados sobre las áreas detalladas en el Plano N° 03: Ámbito de aplicación para promover la sostenibilidad de las zonas residenciales, siempre y cuando se cumplan las condiciones detalladas en la Norma SI-04: Normativa para la mejora de la Calidad Urbana y Edificatoria.



## ANEXO N° 04

### ESPECIFICACIONES TÉCNICAS PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE AZOTEAS PARA TECHOS VERDES

Es responsabilidad del usuario determinar el sistema idóneo para cada inmueble y localización en particular o realizar los ajustes necesarios al sistema de tal manera que se garanticen las condiciones mínimas que se establecen en este Anexo.

#### REQUERIMIENTOS MÍNIMOS

El sistema de techos verdes y sus elementos constituyentes deberán satisfacer por lo menos los requerimientos siguientes:

- Estabilidad y resistencia mecánica: El sistema de techo verde y sus componentes deben ser estables y resistir las acciones consideradas en el cálculo estructural de la edificación de acuerdo a lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones, y deberá garantizar el correcto comportamiento estático y estructural de la construcción en su conjunto.
- Impermeabilidad: El sistema de techo verde debe impedir el paso del agua al interior de la edificación protegiéndola de los agentes climáticos previsibles garantizando la evacuación total del agua excedente, una vez alcanzado el estado de saturación del sistema.
- Resistencia a la acción de las raíces sobre la estructura: El sistema de techo verde debe proyectarse y construirse con los materiales adecuados, garantizando que las raíces de la capa de vegetación no penetren la membrana impermeabilizante para evitar daños a la estructura de la edificación.

#### CONSIDERACIONES TÉCNICAS

El techo deberá tener una pendiente mínima de 2 %. También deberá contar con muretes de por lo menos 20 cm. y chaflanes a 45° de por lo menos 8 cm. de altura en puntos de encuentro con elementos verticales. Las instalaciones que se encuentran en la cubierta deberán estar separadas de la misma por lo menos 40 cm. o estar ubicadas a una altura por encima del sustrato para facilitar la colocación del impermeabilizante.

Los desagües y bajadas de agua deberán ser dimensionados y calculados según lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE) de modo que se asegure su capacidad para desalojar la totalidad del agua producto de las precipitaciones pluviales sobre la cubierta.

Un techo verde deberá ajustarse a alguno de los parámetros siguientes según el tipo de cubierta verde que se desee construir (extensiva, semi-intensiva o intensiva).

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS

CARACTERÍSTICAS	TIPOS DE CUBIERTAS VERDES		
	EXTENSIVA	SEMIINTENSIVA	INTENSIVA
Espesor del sustrato	7 – 15 cm	15 – 30 cm	> 40 cm
Altura de crecimiento de plantas	5 – 50 cm	5 – 100 cm	5 – 400 cm
Cobertura vegetal	Crasuláceas	Crasuláceas, pastos y arbustos	Crasuláceas, pastos, arbustos y árboles
Carga adicional	110 – 140 kg/m <sup>2</sup>	250 kg/m <sup>2</sup>	> 250kg/m <sup>2</sup>



ANEXO N° 05  
ESPECIES ARBÓREAS Y ARBUSTOS RECOMENDADOS PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE AZOTEAS PARA TECHOS VERDES

	cubresuelos			arbustivo			árbol		
	Opción 1	Opción 2	Opción 1	Opción 2	Opción 1	Opción 2	Opción 1	Opción 2	Opción 3
nombre común	Musgo blanco	Planta del rocío	Tecomaria	Lantana	Floripondio	Huarango	Tara		
nombre científico	<i>Sphagnum moss</i>	<i>Aptenia cordifolia</i>	<i>Tecomaria capensis</i>	<i>Lantana camara</i>	<i>Brugmansia arborea</i>	<i>Acacia macracantha</i>	<i>Caesalpinia Spinosa</i>		
Tipo de especie	nativa	introducida	introducida	introducida	nativa	nativa	nativa		
Permanencia de hojas	siempreverde	siempreverde	siempreverde	siempreverde	caducifolio	siempreverde	siempreverde		
Propagación	-	esquejes y semillas	esquejes o semillas	esquejes o semillas	por semilla y estaca	semilla	Semillas frescas.		
Crecimiento	rápido	rápido	rápido	rápido	rápido	lento	lento		
Altura de instalación	5cm.	20cm.	30cm.	30cm.	20cm.	1m.	1m.		
Altura máxima	10cm.	20-30cm.	3m.	3m.	2 a 3m.	hasta 10-12m.	3-5m.		
Diámetro de instalación	32cm.	15cm.	20cm.	20cm.	20cm.	75cm.	20cm.		
Diámetro de copa máximo	-	-	1m.	1.5m.	4m.		hasta 15m. Requiere poda de mantenimiento		
Requerimiento hídrico	Mínimo, absorbe humedad ambiental.	Resiste sequía.	Moderado para evitar hongos.	Moderado	Moderado, tolera sequía.	Poco exigente	Tolera sequía.		
Requerimiento de suelo	Húmedo	No exigente con buen drenaje.	No exigente con buen drenaje.	Suporta todo tipo de suelos.	Poco exigente y bien drenado.	Poco exigente	Suelos neutros, mejor si son arenosos y bien drenados.		
Asoleamiento	Pleno sol o semisombra.	Pleno sol o semisombra.	Pleno sol o semisombra.	Pleno sol o semisombra.	Semisombra, no tolera luz directa.	Pleno sol	Pleno sol		
Color de la flor	-	Rojas, rosas y granates.	Naranja	Variado: rojo, naranja y amarillito.	Blanco con fuerte olor.	amarillo-mostaza muy perfumadas	amarillo y rojizos		
Periodo de floración	-	Se suceden todo el año con periodo de descanso entre ellos.	Prolongada entre invierno y otoño.		De verano a otoño.				
Notas varias	Pueden retener 20 veces su peso seco en agua.	Suculentas siempre verde, tolera brisa marina.	Atrae microfauna: pájaros y mariposas.	Atrae microfauna: pájaros y mariposas.	Utilizada en medicina naturalista.	Atrae microfauna: pájaros, abejas y mariposas.	Florece al partir del 4to. Año.		
Fotografía general									
Fotografía de la flor									





## **NORMA SI-002: NORMATIVA DE NIVELES OPERACIONALES Y ESTÁNDARES DE CALIDAD**

## TÍTULO I GENERALIDADES

### Artículo 1°.- Objetivo general

Las disposiciones contenidas en la presente normativa tienen por objeto establecer las regulaciones técnicas de las actividades comerciales, administrativas y de servicios que se desarrollan en el distrito de San Isidro, en función a su ubicación y compatibilidad con el suelo urbano establecido en la zonificación vigente, determinando además los estándares de calidad y los niveles operacionales que se deben cumplir para preservar, recuperar o elevar la calidad urbana de cada zona, siendo de aplicación complementaria a las normas generales de obligatorio cumplimiento contenidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones y en las normas aprobadas por la Municipalidad Metropolitana de Lima y por la Municipalidad de San Isidro (Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo, Normativa Urbanística y Edificatoria, entre otras).

### Artículos 2 °.- Objetivos específicos

La presente norma tiene los siguientes objetivos específicos:

- 2.1 Consolidar normas complementarias al Plan Urbano Distrital, al Reajuste Integral de Zonificación de los Usos del Suelo y la Normativa Urbanística y Edificatoria vigente, en materia de usos del suelo, niveles operacionales y estándares de calidad de los establecimientos comerciales.
- 2.2 Establecer normas complementarias de arquitectura, funcionamiento y ornato en el distrito de San Isidro, bajo un concepto de protección de la calidad ambiental.

### Artículo 3°.- Finalidad

La presente normativa tiene los siguientes fines:

- 3.1 Alcanzar un alto grado de protección de las personas y del ambiente en su conjunto, para garantizar una mejor calidad de vida, mediante la utilización de los instrumentos necesarios que permitan prevenir y evitar o (cuando ello no fuera posible), mitigar o minimizar, corregir y controlar los impactos y afecciones de todo tipo que las actividades comerciales puedan originar sobre las zonas residenciales del distrito y así conseguir lo siguiente:
  - a. Lograr una convivencia armónica entre las zonas comerciales y las zonas residenciales del distrito.
  - b. Promover la implantación de una adecuada infraestructura comercial, con altos estándares de calidad, en concordancia con la identidad e imagen urbana del distrito, a fin de lograr la consolidación y desarrollo de las zonas comerciales.
  - c. Concentrar y promover actividades específicas que generarán exclusividad y competitividad.

### Artículo 4°.- Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación para los Niveles Operacionales y Estándares de Calidad será toda la jurisdicción del distrito de San Isidro, incluidas las Zonas de Reglamentación Especial.

### Artículo 5°.- Responsabilidades

Para los fines del cumplimiento de la presente normativa, la responsabilidad alcanza a los profesionales proyectistas, responsables de obra y propietarios de los inmuebles, en los trámites de Licencia de Edificación (en cualquiera de sus modalidades) y las actividades relacionadas a la ejecución de cualquier tipo de obra privada o pública. Los titulares o promotores a cargo del desarrollo de las actividades comerciales, administrativas o de servicios en los trámites de Licencia de Funcionamiento (en cualquiera de sus modalidades) y las actividades conexas, sean de índole privada o pública.

## TÍTULO II APLICACIÓN DEL ÍNDICE DE USOS PARA LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES URBANAS

### Artículo 6°.- Generalidades

- 6.1. El Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas es el instrumento técnico-normativo que forma parte de la Zonificación de los Usos del Suelo y que establece las actividades urbanas que tienen ubicación conforme en cada tipo de zona de cada Sector de Planeamiento del distrito de San Isidro.



- Asimismo, establece los usos compatibles en algunas zonas residenciales del distrito.
- 6.2. El Índice de Usos para la ubicación de actividades urbanas aplicable en el distrito de San Isidro se ajusta a la Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las actividades económicas.
  - 6.3. Para la obtención de las licencias de funcionamiento, las actividades urbanas con usos conformes y usos compatibles establecidas en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas están sujetas al cumplimiento de las normas vigentes de nivel nacional, metropolitano y distrital.

**Artículo 7°.- Del Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas:**

El Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas y sus compatibilidades de uso son de aplicación en toda la jurisdicción del distrito de San Isidro, a excepción de las Zonas de Reglamentación Especial (ZRE).

**Artículo 8°.- Compatibilidades de uso**

- 8.1. 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.
- 8.2. Compatibilidad de Usos en predios con Zonificación Residencial  
Las Compatibilidades de Uso dispuestas por la norma que aprueba el Reajuste de la Zonificación del distrito de San Isidro, aplicables en predios con Zonificación Residencial, estarán sujetas a las siguientes condiciones:
  - a) En las viviendas unifamiliares que cuenten con Licencia de Funcionamiento o soliciten la misma en virtud a la aplicación de la compatibilidad de uso, y que no tengan inscripción registral para uso comercial o de oficinas, no se permitirá obras de ampliación, remodelación ni obras menores. Sólo se autorizará las obras de refacción que resulten necesarias para su adecuado mantenimiento.
  - b) Para la fiscalización posterior se verificará que se cumpla con el Cuadro de Niveles Operacionales para dicha zonificación.
- 8.3. La edificación y/o funcionamiento de Entidades u Organismos de la Administración Pública sólo serán permitidos en predios calificados como Comercio Zonal (CZ) y Comercio Metropolitano (CM) o en predios calificados con zonificación Otros Usos o Usos Especiales (OU). La factibilidad de su ubicación y operación, la compatibilidad de uso y los parámetros urbanísticos y edificatorios se determinarán teniendo en cuenta las actividades, usos del suelo e impactos posibles a generarse en el entorno urbano inmediato, cuya asignación estará a cargo de la Gerencia de Planeamiento Urbano.
- 8.4. 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.

**Artículo 9°.- Actividades comerciales, oficinas administrativas y/o de servicios existentes en zonificación residencial y comercial calificadas con uso no conforme.**

- 9.1. **En zonificación residencial con uso no conforme**
  - a) Los inmuebles con inscripción registral de vivienda unifamiliar, multifamiliar, conjunto residencial o vivienda en quinta que actualmente cuenten con Licencia Municipal de Funcionamiento para el desarrollo de actividades comerciales, administrativas o de servicios, podrán mantener el uso para el cual fue otorgada la Licencia de Funcionamiento vigente, hasta que la edificación sea demolida o se produzca el cese de la Licencia de Funcionamiento.
  - b) Los inmuebles que cuenten con licencia de obra, conformidad de obra, certificado de finalización de obra y/o inscripción en Registros Públicos (sin carga técnica de uso) para uso comercial u otros distintos al de vivienda, se sujetarán a lo siguiente:
    - b.1) Siempre y cuando no se incremente el área comercial y se cumplan con los niveles operacionales, podrán ser compatibles con los siguientes usos comerciales: bazar,



bodega, bodega gourmet, peluquería, barbería, salón de belleza, panadería, pastelería, juguería, dulcería, heladería, cafetería, florería, lavandería, librería, sastrería, farmacia y galería de arte o exhibición.

b.2) En caso el área comercial de los usos señalados en el literal b.1) sea igual o menor a 100 m<sup>2</sup>, no será exigible el requerimiento de estacionamiento.

b.3) En caso el área comercial sea mayor a 100 m<sup>2</sup>, los usos comerciales de juguería, dulcería, heladería, cafetería, considerados en el literal b.1) del presente Artículo; el requerimiento de estacionamiento será de acuerdo al Artículo 9, Índice de Estacionamientos, del Capítulo II, del Título I de la Norma SI-0: Normativa Urbanística y Edificatoria.

Para los demás giros considerados del literal b.1), el requerimiento de estacionamientos será de acuerdo a como fue construido el inmueble.

c) Los inmuebles que cuenten con licencia de obra, conformidad de obra, certificado de finalización de obra y/o inscripción en Registros Públicos (sin carga técnica de uso), para uso de oficinas mantendrán el uso original, sujetándose a lo siguiente:

c.1) Podrán desarrollar únicamente otras actividades administrativas similares a las que se realizan en el predio.

c.2) No se permitirán actividades de enseñanza y/o capacitación, almacenaje o depósito de mercaderías, caja o pagos, venta o atención al público y despacho de mercadería.

c.3) 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.

c.4) Las actividades se realizarán a puerta cerrada y utilizando únicamente mobiliario y equipamiento de oficina.

c.5) No se permitirá el incremento del área techada para el uso de oficinas u otros ambientes.

Excepcionalmente, los inmuebles que cuenten con licencia de obra, conformidad de obra, certificado de finalización de obra y/o inscripción en Registros Públicos (sin carga técnica de uso) con uso de oficinas en zonas residenciales, podrán desarrollar los usos establecidos en el literal b.1) del numeral 9.1 del presente Artículo, sólo en el primer piso, debiendo cumplir con las condiciones que se señalan.

d) En el caso de inmuebles de uso mixto (comercio y vivienda), se respetará la condición original del predio, no autorizándose el uso comercial en la parte residencial del mismo, debiendo considerarse lo siguiente:

d.1) Todas las actividades de uso comercial, institucional y/u oficinas administrativas existentes, se adecuarán obligatoriamente a las disposiciones de los Niveles Operacionales, a las normas sobre accesibilidad para personas con discapacidad y de condiciones de seguridad establecidas por la normatividad vigente.

d.2) En locales ubicados en edificaciones de uso comercial o de oficinas administrativas existentes, la fiscalización posterior al otorgamiento de Licencias de Funcionamiento, verificará que el número de plazas de estacionamiento sea la que corresponda a las exigidas según la norma que fuera aplicada al momento del otorgamiento de la Licencia de Obra, de Construcción o de Edificación.

d.3) Para el uso comercial del retiro municipal, se deberán aplicar las normas específicas del distrito.



#### 9.2. En zonificación comercial con uso no conforme

Los inmuebles que cuenten con licencia de obra, conformidad de obra, certificado de finalización de obra y/o inscripción en Registros Públicos (sin carga técnica), para uso comercial en zonificación comercial calificado como Uso No Conforme, podrán desarrollar únicamente los usos referidos en el literal b.1) del numeral 9.1 del presente Artículo, debiendo cumplir con el requerimiento de estacionamiento, establecido en la normatividad vigente.

9.3. Las edificaciones inscritas registralmente como locales comerciales, profesionales y de servicios

ubicados en Zonificación Residencial o Comercial con Uso No Conforme, no podrán ampliar el área de dicho uso y por tanto obtener la autorización respectiva para ello.

9.4. A la fecha de publicación del presente reglamento, los inmuebles que cuenten con Licencia de Obra o Conformidad de Obra para un uso específico, se podrá otorgar la Licencia de Funcionamiento para dicho uso específico aprobado. En la fiscalización posterior se verificará que cumplan con los Niveles Operacionales de una zonificación comercial (CZ o CM) y/o equipamiento. Asimismo, la Subgerencia de Desarrollo Económico, evaluará la procedencia de lo solicitado.

#### 9.5. Inmuebles inscritos con carga técnica en la SUNARP

Los inmuebles inscritos con carga técnica en la SUNARP, estarán sujetos a las siguientes disposiciones:

- a. No se otorgará Licencia de Funcionamiento a inmuebles en zonificación NO CONFORME que hayan sido inscritos en la SUNARP con Declaratoria de Fábrica en Vía de regularización con cargas en el uso.
- b. No se otorgará Licencia de Funcionamiento sobre inmuebles en cualquier zonificación, inscritos con uso comercial en la SUNARP con Declaratoria de Fábrica en vía de Regularización con cargas originadas por construcciones antirreglamentarias en retiro municipal o jardín de aislamiento.
- c. Para el otorgamiento de Licencia de Funcionamiento sobre inmuebles, en cualquier zonificación, inscritos con uso comercial en la SUNARP con Declaratoria de Fábrica en vía de Regularización con cargas originadas por déficit de estacionamientos, podrán declararse fuera del lote de acuerdo a la cantidad inscrita como carga o, en el caso de que no se encuentre especificada la cantidad, se deberá aplicar el Artículo 9 Índice de Estacionamientos, del Capítulo II, Título I de la Norma SI-01: Normativa Urbanística y Edificatoria.

#### Artículo 10°.- Procedimiento simplificado de acondicionamiento para subdivisión de plantas libres y numeración temporal

La planta libre es un concepto de diseño arquitectónico que implica flexibilidad para adecuar grandes espacios, según las necesidades de la actividad o actividades que se van a desarrollar en ella. El acondicionamiento de una planta libre no altera su uso, el área techada ni los elementos estructurales que contiene. Cuando la planta libre constituye una sola unidad catastral identificada con una única numeración y se requiere ejercer el giro o actividad en parte de ella, se deberá realizar la subdivisión y adecuación arquitectónica mediante el trámite regulado por el presente Artículo, según el siguiente procedimiento:

- a. Iniciar un trámite de acondicionamiento donde la subdivisión se realice sólo con tabiquería liviana y desmontable.
- b. El local subdividido y el que queda después de la subdivisión deberán contar con las condiciones mínimas de funcionalidad y habitabilidad (servicios higiénicos, ventilación, iluminación, áreas reglamentarias, etc.) sin modificar las fachadas del inmueble.
- c. Aprobado el trámite, se otorgará numeración municipal provisional por cada una de las unidades resultantes, sin modificar o crear numeraciones exteriores.
- d. La Licencia Municipal de Funcionamiento solo podrá ser otorgada por el área resultante de la subdivisión.
- e. La fiscalización posterior, verificará el cumplimiento de las condiciones otorgadas en la Licencia de Funcionamiento (área, servicios higiénicos, etc.).

#### Artículo 11°.- Excepciones para otorgar Licencia de Funcionamiento por índice de estacionamientos.

11.1. 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 con categoría de 02 tenedores, sin venta de licor.

- 11.2. Para el otorgamiento de las licencias de funcionamiento, el requerimiento de plazas de estacionamiento podrá declararse dentro del lote, permitiéndose estacionamientos dobles, uno detrás del otro, con las dimensiones mínimas establecidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones. De declararse fuera del lote, deberá ser dentro de un radio de 500 m.
- 11.3. Para el otorgamiento de las licencias de funcionamiento a locales ubicados en edificaciones de uso comercial u oficinas administrativas y otros usos distintos al de vivienda existentes y que se encuentren en zonificación comercial o residencial, deberá corresponder al número de plazas de estacionamiento 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.
- 11.4. Para el otorgamiento de la Licencia de Funcionamiento, en el caso de cesionarios, no se requerirá declarar estacionamientos adicionales a los ya acreditados por la empresa cedente.
- 11.5. Para los casos no contemplados en estas excepciones, se aplicará la normativa vigente.

### TÍTULO III NIVELES OPERACIONALES

#### Artículo 12°.- Niveles Operacionales

Los Niveles Operacionales son parámetros o estándares de permisibilidad máxima a aplicarse a los establecimientos comerciales y de servicios, de conformidad con las características de la zona donde se localizan. Estos parámetros son: Máxima fuerza motriz, Máxima potencia instalada, Aforo, Horario de funcionamiento, Carga y descarga, Almacenamiento, Ruidos, Vibraciones, Humos, gases y olores molestos, Radiaciones térmicas o calor, Intensidad de luz y contaminación visual.

El cumplimiento de estos parámetros se verificará en la fiscalización posterior al otorgamiento de la Licencia de Funcionamiento.

#### Artículo 13°.- Condiciones generales

- 13.1. Las actividades comerciales y de servicio que se desarrollen en el distrito deberán ser de buena calidad y no causarán molestias al entorno urbano, especialmente a los inmuebles y predios colindantes.
- 13.2. En los casos que la actividad a desarrollarse requiera equipos que produzcan ruido permanente, vibraciones, calor, humos, gases, olores molestos u otra emisión que pueda producir malestar o contaminación del ambiente, el local deberá contar con sistemas de aislamiento y/o acondicionamiento térmico o acústico, purificadores o filtros de aire, sistemas de extracción y depuración de gases humos y olores, chimeneas, etc., previo mantenimiento técnico de los sistemas de los mismos, según el tipo de actividad que se desarrolle en el establecimiento. El incorrecto funcionamiento de estos sistemas será causal de revocatoria de la Licencia de Funcionamiento.
- 13.3. En caso que el local colinde con predios destinados a uso de vivienda, los equipos que se instalen (tanto los que generen molestia o contaminación, como los que los mitiguen), deberán ubicarse en habitaciones preferentemente cerradas o espacios especialmente diseñados y alejados a una distancia no menor de 3 metros de los linderos con dichos predios.
- 13.4. Queda prohibido el desarrollo de actividades distintas a las autorizadas, así como utilizar los locales como depósito o almacén de mercaderías. El desarrollo de las actividades autorizadas no debe generar situaciones de inseguridad, insalubridad ni causar daño al entorno.
- 13.5. Queda prohibido que las puertas y/o rejas frontales u otros elementos de seguridad de los locales comerciales invadan la vía pública.



- 13.6. Es obligación de los propietarios o de los que conduzcan los locales comerciales, mantener sus fachadas y techos limpios para preservar el ambiente y el ornato del entorno urbano.
- 13.7. Los locales comerciales y/o de servicios deberán contar con los sistemas de seguridad así como su Plan de Seguridad y/o Evacuación de conformidad con las normas establecidas por el ente competente, debiendo mantener sus rutas de evacuación libres de obstáculos de manera permanente.

**Artículo 14°.- Niveles Operacionales de las actividades urbanas en zonas residenciales (RDB, RDM, RDA y RDMA)**

Las actividades permitidas por uso conforme o por compatibilidad de uso en zonas residenciales, deberán cumplir con los niveles operacionales y restricciones que se señalan a continuación:

**14.1. Niveles Operacionales**

- a. El aforo máximo se calculará de acuerdo a lo señalado en el Reglamento Nacional de Edificaciones, de acuerdo a la actividad a desarrollar o de acuerdo a la normativa de seguridad vigente.
- b. Fuerza motriz máxima: 1 HP
- c. Máxima fuerza instalada: 2Kw.
- d. No producir ruidos permanentes o eventuales que se perciban desde el exterior conforme lo estipulado en la Ordenanza N° 410-MSI.
- e. No se permiten vibraciones, emisión de humos, polvos, olores molestos y/o gases tóxicos que puedan ser percibidos fuera del local o causen molestias al vecindario.
- f. No se permiten fuentes de luz o calor en grado tal que atente contra las propiedades vecinas.
- g. No se producirán alteraciones de los niveles de contaminación ambiental dentro o fuera del local que pueda ser peligrosa a la salud de los vecinos o de los trabajadores.
- h. Las actividades autorizadas en zonas residenciales, con anterioridad a la vigencia de la presente normativa, podrán acogerse a los horarios de funcionamiento regulados por la presente norma.

**14.2. Restricciones**

- a. No producir, comercializar, manipular o reparar, Artículos que por su peso o volumen no puedan ser trasladados por los clientes a pie, en ningún caso se permitirá la utilización de grúa, pato o cualquier otra máquina para su carga o descarga.
- b. No se permite comercializar ni almacenar por ningún motivo, material de auto-combustión o altamente inflamable.
- c. No se permite comercializar productos al por mayor.
- d. En los casos de oficinas profesionales o administrativas, no se permite la atención al público. Las actividades se realizarán a puerta cerrada. No se permitirá la convocatoria ni la afluencia masiva de personas ni tampoco el adiestramiento, capacitación, charlas, etc., para personal propio y externo.

**Artículo 15°.- Niveles Operacionales de las actividades urbanas en zonas comerciales (CV, CZ y CM)**

- 15.1. Las actividades comerciales y de servicio instaladas con Licencia de Funcionamiento antes de la entrada en vigencia de la presente normativa, con Uso No Conforme, continuarán desarrollando sus actividades.
- 15.2. Las actividades comerciales y de servicio instaladas con Licencia de Funcionamiento antes de la entrada en vigencia de la presente normativa, con Uso Conforme, continuarán desarrollando sus actividades.
- 15.3. Las actividades comerciales y de servicio permitidas como Uso Conforme en zonas comerciales.

**CUADRO N° 01: NIVELES OPERACIONALES PARA LAS ZONAS COMERCIALES**

PARÁMETROS DETERMINANTES	COMERCIO VECINAL (CV)	COMERCIO ZONAL (CZ)	COMERCIO METROPOLITANO (CM)
--------------------------	-----------------------	---------------------	-----------------------------

Máxima fuerza motriz	2 HP	5 HP	20 HP
Máxima potencia instalada	6 KW	10 KW	Concordante con la actividad a desarrollar
Aforo	Según las normas del R.N.E. o de acuerdo a la normativa de seguridad vigente.		
Horario de funcionamiento	De 07:00 a 23:00 horas Horarios de funcionamiento diferentes, según lo regulado por el Reglamento de Licencias de Funcionamiento.		
Carga y descarga	Prohibido en la vía pública.		
Almacenamiento	Prohibido como uso exclusivo.		
Ruidos	Según lo estipulado en la Ordenanza N° 410-MSI		
Vibraciones	No permitido		
Humos, gases y olores molestos	No permitidos aquellos perceptibles fuera del local y/o que resulten molestos a los vecinos o trabajadores del local.		
Radiaciones térmicas o calor	No permitidas radiaciones ionizantes ni generadores de calor.		
Intensidad de luz y contaminación visual	No permitidas fuentes de luz que generen molestias a los vecinos.		

#### 15.4. Restricciones generales en zonas comerciales:

- A excepción de grifos o estaciones de servicio, queda prohibido el almacenaje y comercialización de material de auto-combustión o altamente inflamables.
- Queda prohibida la comercialización de productos al por mayor, únicamente se permitirá la venta de productos por unidades o al por menor.
- Queda prohibido prestar servicios que requieran del almacenamiento de maquinaria pesada, material de construcción o similares.
- Las actividades referidas a locales de equipamiento urbano, aparte del cumplimiento de lo previsto en la presente normativa, deberán cumplir con lo establecido en las normas nacionales, metropolitanas y del sector correspondiente.

#### 15.5. De las operaciones de carga y descarga

- Se deberán realizar dentro de la propiedad privada con vehículos dedicados al transporte de mercancía. Por tal razón, serán consideradas zonas rígidas para el estacionamiento del transporte de carga, independientemente de la longitud y tonelaje de los vehículos, todas las vías ubicadas dentro de la jurisdicción del distrito de San Isidro.
- Se exceptúa de lo dispuesto en el ítem anterior, sólo en los siguientes casos:
  - Construcciones con Licencia de Edificación, cuando sea físicamente imposible realizar las labores de carga y descarga dentro del lote, para el abastecimiento de materiales.
  - Locales comerciales aprobados e inscritos como tales o que cuenten, independientemente de su inscripción, con Licencia de Funcionamiento y que carezcan del espacio necesario dentro del lote, siempre y cuando sea con vehículos menores de transporte de mercancías en pequeña escala y por un período máximo de una (1) hora.
- Para tales excepciones deberán tomarse en cuenta lo siguiente:
  - La operación de carga o descarga en vía pública, sólo podrá realizarla un vehículo a la vez.
  - Se efectuará la operación por el lado del vehículo más próximo al borde de la vereda.
  - Se llevará a cabo con medios suficientes para conseguir la máxima celeridad y procurando evitar ruidos y molestias.
  - Queda prohibido depositar la mercadería en la calzada, bermas y veredas.
  - Queda prohibido el estacionamiento en fila o espera de vehículos de carga, de cualquier tipo, en la vía pública. De presentarse el caso, el vehículo en espera deberá estacionarse en una playa próxima, hasta el momento de realizar su turno de carga o descarga.
  - En caso que se interrumpa el libre flujo del tránsito peatonal, alrededor del medio de carga y/o descarga se deberá implementar, con las debidas medidas de seguridad y



señalización, un sendero peatonal físicamente protegido para devolver la fluidez al tránsito peatonal.

- c.7) El horario para las operaciones de carga y/o descarga con vehículos estacionados en vía pública será igual al horario de dichas operaciones dentro del lote indicado en el ítem d) del presente numeral, según cada caso.
- d. Para los fines de la presente normativa deberá considerarse los siguientes horarios de carga y descarga:
  - d.1) Abastecimiento de mercancía en pequeña escala dentro del lote donde se ubica el establecimiento comercial, se realizará de 07:00 a 22:00 horas, en vehículos menores de transporte de carga.
  - d.2) Abastecimiento de mercancía en mediana escala dentro del lote donde se ubica el establecimiento comercial (supermercados, centros comerciales, grandes almacenes, tiendas por departamentos y similares), se realizará de 06:00 a 08:00 horas y de 20:00 a 22:00 horas, en vehículos de transporte de carga.
  - d.3) Los establecimientos comerciales tales como: supermercados, centros comerciales, grandes almacenes, tiendas por departamentos y similares, que se encuentren ubicados en la siguiente zona delimitada entre los siguientes ejes: por el Norte, la Av. Javier Prado Este; por el Sur, la Av. República de Colombia; por el Este, la Av. Paseo de la República; por el Oeste entre la Ca. Augusto Tamayo y Av. Rivera Navarrete; sólo podrán realizar la cargar o descargar de su mercancía a partir de las 22.00 horas hasta las 6.00 de la mañana.
  - d.4) Abastecimiento de materiales combustibles y/o peligrosos (gasolina, petróleo y gas) dentro del lote donde se ubica el establecimiento comercial, se realizará de 22:00 a 06:00 horas del día siguiente.
  - d.5) El incumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Numeral, constituyen causal para el inicio del procedimiento de revocatoria de la Licencia de Funcionamiento otorgada, sin perjuicio de la imposición de las sanciones pecuniarias a que hubiera lugar.

#### 15.6. Del almacenaje o depósito

La actividad de almacenamiento o depósito, como uso o giro exclusivo o predominante, se encuentra prohibida en toda la jurisdicción del distrito de San Isidro. Sólo se permitirá como parte de una actividad comercial que lo requiera, adscrito a ella en una proporción relacionada con el abastecimiento, según la demanda de la actividad principal (comercio o servicio). En ningún caso se identificará como un giro autorizado ni se deberá plantear para demanda externa.

#### 15.7. De los humos, gases y olores molestos

De conformidad con los niveles operacionales para las actividades comerciales, se encuentra prohibida la producción de emanaciones tales como: humos, gases, vapores, partículas, olores y otras emisiones sin previo tratamiento al ambiente urbano exterior.

Los establecimientos comerciales que realicen actividades que originen dichas emanaciones deberán contar con un sistema de extracción y ventilación, así como estar debidamente acondicionados arquitectónicamente, para que las emisiones generadas en el ambiente interior del establecimiento, no causen molestias al exterior o a los residentes de los inmuebles próximos.

Para tal efecto, se deberá considerar lo siguiente:

- a. Los ambientes destinados para la preparación de alimentos como: cocinas semi industriales en hoteles, hospitales o cualquier otro establecimiento asimilable de expendio de alimentos preparados, restaurantes, panaderías, pollerías, parrillas, cocinas de bar, deberán contar para el tratamiento de sus emanaciones con un sistema de extracción y ventilación compuesto mínimamente por: campana extractora, ventiladores, conducciones, extractores, dispositivos de filtrado de grasas y olores, elementos de difusión: rejillas o bocas de entrada y salida de aire, sistema de depuración o tecnología equivalente que sustituya, previo sustento, algún componente antes establecido para la prevención y control de humos, gases y olores de cocción.



Este sistema deberá diseñarse de manera integral por profesional y/o empresa especializada en la materia y deberá cumplir como mínimo con las siguientes disposiciones técnicas:

- a.1) **Campanas:** estas deberán ser diseñadas de acuerdo al tipo de emisión del proceso de cocción, garantizando la eliminación de grasas en suspensión en el aire viciado, así como otros productos de combustión, rigiéndose bajo normas técnicas internacionales como la ASHRAE1 y SMACNA2. En el diseño de la campana de extracción debe considerarse los siguientes aspectos: forma, dimensiones, altura de la campana, velocidad de captura, velocidad en el conducto, flujo requerido y pérdida de entrada.
- a.2) **Ventiladores:** estos deberán ser localizados en el sistema, para evitar la expansión de gases y olores por todo el recinto comercial, encontrándose debidamente balanceados, es decir, que toda la cantidad de aire que se extrae tiene que ser la misma que se reponga. La elección del ventilador más adecuado (tamaño y capacidad) se hará en las condiciones de máximo rendimiento, pues la presión y caudal suministrados harán que el aprovechamiento energético sea máximo y eficiente.
- a.3) **Conducciones:** este aspecto deberá considerar necesariamente el adecuado dimensionamiento del sistema y la buena ejecución de la red de conductos de aire. Su orientación dependerá de la geometría del local. La velocidad del aire que circule por el conducto debe ser equilibrada evitando que los contaminantes presentes en el aire viciado precipiten, causando chorreados y acumulación de grasas en las paredes internas de ductos. Asimismo, los conductos deberán ser construidos de acuerdo a lo establecido por normas técnicas como la SMACNA y recomendaciones ASHRAE, buscando el dimensionamiento que optimice su operación y descarga.  
A lo largo del conducto o del sistema de ductos se deberá implementar dispositivos que permitan la retención y depuración de humos, grasas y partículas.
- a.4) **Extractores:** estos deberán captar y evacuar eficientemente, según diseño y potencia de succión apropiada, todo el aire contaminado hacia el exterior. Considerar el empleo de dispositivos para la retención y depuración de grasas y olores, para que el desfogue sea limpio y no ocasione charcos de grasa y malos olores, en las azoteas o fachadas o zonas colindantes.
- a.5) **Dispositivos o sistemas de depuración:** estos deberán contar como mínimo con dispositivos (batería de filtros, lavadores de grasa, otros) que permitan la retención y depuración de grasa y olores de tal manera que se dé un tratamiento adecuado, secuencial y funcional a las emanaciones gaseosas generadas por la acción de cocción.

Sin perjuicio a lo antes indicado y cuando se trate de un establecimiento cuya matriz energética sea a base de carbón, leña y/o combustible asimilable para el proceso de cocción o cuando lo determine la Municipalidad, se deberá considerar adicionalmente el siguiente esquema dentro del sistema de depuración buscando su mayor eficiencia y manejo de subproductos aerotransportados:

Primera etapa: dispositivo cuya finalidad será la eliminación y lavado de grasas.

Segunda etapa: dispositivo cuya finalidad será la retención de partículas (hollín, grasa pulverizada, entre otros), mediante dispositivos de baja, mediana y alta eficacia, según corresponda.

Tercera etapa: dispositivo cuya finalidad será la eliminación de olores, en base a principios activos u otros equivalentes.

- i) Con relación a la operación y mantenimiento, se deberá establecer y ejecutar un cronograma de mantenimiento preventivo y de control, según las especificaciones técnicas de diseño, fabricantes, proveedores y/o buenas prácticas operacionales. Este cronograma deberá ser calendarizado en el año, evidenciando el mantenimiento preventivo y de control realizado por persona natural o jurídica calificada en la materia, así como contar con un registro que



evidencie la acción de mantenimiento preventivo y de control respectivo, a través de informe, reporte u otro documento técnico, debidamente refrendado por profesional.

- ii) Se podrá optar por sistemas tecnológicos de avanzada u otros sistemas que existan en el mercado y que cumplan con un óptimo control de emisiones, logrando que el aire que se descargue a la atmósfera no constituya un problema vecinal de contaminación atmosférica por humos, gases, partículas y olores, por lo que el diseño requerido debe sustentar una eficiencia de operación mínima de 90 % en el sistema integral, justificando a posterior con los reportes de mantenimiento.
  - iii) Todos los componentes que forman parte del sistema de ventilación y extracción deberán estar contruidos de materiales resistentes a la temperatura y no corrosiva al ambiente, asimismo no deberá ser inflamable y deberán cumplir con las normas técnicas internacionales y nacionales en la materia.
- b. Los subproductos tales como humos, gases, olores previamente depurados serán dirigidos al exterior mediante conducto exclusivo (chimenea) cuyo recorrido terminará en un punto de desfogue o desembocadura que cumpla las siguientes condiciones:
- b.1.- Sobrepasar como mínimo 3.00 m. por encima de cualquier construcción que esté hasta 7.00 m. de distancia del ducto.
  - b.2.- Estar retirada como mínimo 1.50 m. del plano de la fachada.
  - b.3.- Deberá construirse cumpliendo estrictamente condiciones de ornato sin alterar fachadas ni los aspectos estéticos de la edificación.
- c. Queda prohibido el ejercicio de actividades que requieran sistema de extracción y ventilación con chimenea de desfogue cuando no sea posible cumplir los requisitos técnicos previstos en el presente numeral.
- d. Los equipos electromecánicos que componen el sistema de extracción y ventilación deberán cumplir con lo exigido por la Ordenanza N° 410-MSI, que establece las disposiciones de regulación, prevención y control de la contaminación sonora en el distrito de San Isidro, referido al Capítulo VI, Instalación y Funcionamiento de Equipos Electromecánicos.
- e. Las licencias de funcionamiento otorgadas por la Municipalidad se someterán a la supervisión y fiscalización ambiental posterior a cargo de la Subgerencia de Gestión Ambiental en coordinación con la Subgerencia de Fiscalización, a fin de verificar las disposiciones técnicas y operativas de los sistemas de extracción y ventilación establecidos en el presente numeral, de tal forma que el funcionamiento incorrecto de los mismos y/o su falta de mantenimiento constituirá causal de revocación de la Licencia de Funcionamiento otorgada, sin perjuicio de la imposición de las sanciones pecuniarias a que hubiera lugar.
- f. El cumplimiento de las disposiciones técnicas para la implementación del sistema de ventilación y extracción será plasmado en un informe técnico que deberá ser actualizado cada 3 años y deberá ser elaborado por profesional y/o empresa especializada en la materia, debiendo el titular del establecimiento, remitirlo a la Municipalidad para la evaluación y opinión técnica de la Subgerencia de Gestión Ambiental. Su fiscalización estará a cargo de la Gerencia de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgo de Desastres.
- g. El informe deberá contener lo antes mencionado además de los cálculos, planos, cronograma de mantenimiento preventivo y de control, fotos y/u otra documentación que sustente la propuesta del sistema de extracción y ventilación de cocina a ser implementado.
- 15.8. Los numerales 15.5, 15.6 y 15.7 del presente Artículo, serán de aplicación para las actividades comerciales ubicados en las zonas residenciales (RDB, RDM, RDA y RDMA) y zonas de equipamiento.**



**Artículo 16°.- Niveles Operacionales de las actividades urbanas en zonas de equipamiento Educativo (E), de Salud (H) y de Usos Especiales (OU)**

16.1. Las actividades que se desarrollen en los lotes con zonificación de equipamiento educativo (E), de salud (H) y de usos especiales (OU) deberán cumplir con los siguientes niveles operacionales:

- a. Máxima fuerza motriz: 20 HP
- b. Máxima potencia instalada: concordante con la actividad a desarrollar.
- c. Aforo: según las normas del RNE o de acuerdo a la normativa de seguridad vigente.
- d. Horario de funcionamiento: de 07:00 a 23:00 horas. Horarios de funcionamiento diferentes, según lo regulado por el Reglamento de Licencias de Funcionamiento, a excepción de los hospitales y clínicas que pueden funcionar las 24 horas.
- e. Carga y descarga: prohibida en vía pública
- f. Almacenamiento: prohibido como uso exclusivo.
- g. Ruidos: deberán cumplir con los niveles operacionales según lo estipulado en la Ordenanza N° 410-MSI.
- h. Vibraciones: no permitido
- i. Humos, gases y olores molestos: no permitidos aquellos perceptibles fuera del local y/o que resulten molestos a los vecinos o trabajad ores del local.
- j. Radiaciones térmicas o calor: no permitidas radiaciones ionizantes ni generadores de calor.
- k. Intensidad de luz y contaminación visual: no permitidas fuentes de luz que generen molestias a los vecinos.

**Artículo 17°.- Horarios de funcionamiento de las actividades urbanas**

Los siguientes horarios rigen para los establecimientos comerciales con Licencia de Funcionamiento emitida a partir de la vigencia de la presente norma:

17.1. **Horario General:** de lunes a domingo de 07:00 a 23:00 horas

Corresponde a todos los locales comerciales, oficinas y de servicios de cualquier tipo.

17.2. **Horario Extendido:** únicamente para los días viernes, sábado y vísperas de los días feriados será en el horario de 07:00 a 03:00 horas del día siguiente.

Solo podrán acogerse a este beneficio los siguientes giros, previa, únicamente para los siguientes usos comerciales:

- a. Restaurantes, cafeterías y similares.
- b. Cines, teatros y salas de convenciones.
- c. Galerías de arte y de exhibición.
- d. Farmacias y boticas.
- e. Bodega gourmet sólo en zonificación comercial del distrito.
- f. Minimarket sólo en zonificación comercial del distrito.

17.3. **Horario Extraordinario:** de lunes a domingo, las 24 horas.

Únicamente podrán acogerse a este beneficio los siguientes giros, previa solicitud:

- a. Establecimientos de hospedaje.
- b. Farmacias y boticas.
- c. Establecimientos de salud con atención de emergencia
- d. Laboratorios clínicos de análisis y diagnóstico por imágenes, solo en zonas comerciales del distrito.
- e. Minimarket, sólo en la Zona de Emisiones Neutras (ZEN) del distrito.
- f. Centros de llamadas (Call center), solo en zonas comerciales del distrito.
- g. Cajeros automáticos.
- h. Agencias de información y noticias.
- i. Funerarias y salones velatorios.
- j. Playas de estacionamientos.
- k. Garajes y edificios de estacionamiento.
- l. Agencia de información y de noticias.



m. Estaciones de servicio y actividades complementarias.

17.4. **Horario Eventual:** hasta la 01:00 horas del día siguiente, en épocas de campañas comerciales, sólo en la semana previa a las fiestas de Navidad, Año Nuevo, Aniversario Patrio, Día del Padre y Día de la Madre.

17.5. El incumplimiento de las disposiciones indicadas en este Artículo constituye causal para el inicio del procedimiento de revocatoria de la Licencia de Funcionamiento otorgada, sin perjuicio de la imposición de las sanciones respectivas por el órgano competente.

**Artículo 18°.- Autorización de venta de licor.-**

18.1. Los establecimientos comerciales que deseen vender bebidas alcohólicas como actividad principal o complementaria o para su consumo dentro del local, deberán contar con autorización expresa para dicho fin, y licencia municipal de funcionamiento para las actividades comerciales de:

- a) Bodega, minimarket, hipermercado, supermercado, licorería y florería (como parte de los arreglos florales), estará permitido sólo para la actividad de "Venta de licor envasado para llevar con registro sanitario".
- b) Discoteca, sala de juego, pub y/o establecimientos de hospedaje (como actividad complementaria a la principal); bodega gourmet, cafetería y restaurante (como acompañamiento y/o complemento de las comidas simultáneamente servidas prohibiéndose el consumo exclusivo), sólo para la actividad de "Venta de licor por copas y preparados con insumos con registro sanitario, para consumir en el establecimiento".

18.2. Los horarios de venta o expendio (venta y entrega) de bebidas alcohólicas para todos los locales y/o establecimientos que se encuentren ubicados en la jurisdicción del distrito de San Isidro, de acuerdo a las modalidades señaladas en el Artículo precedente, será de acuerdo al siguiente cuadro:

**CUADRO 02: HORARIOS DE VENTA DE LICOR**

	Tipo de establecimiento	Modalidad de expendio o venta permitida	Horario de expendio o venta de bebidas alcohólicas
1	Todos los establecimientos comerciales, tales como estaciones de venta de combustible, bodegas, minimarket, centro comerciales, supermercados, botillerías y similares.	En envase cerrado.	Todos los días desde las 09:00 horas hasta las 23:00 horas
2	Restaurantes en general, Restaurantes – bar, bares ubicados en hostales y hoteles.	En envase cerrado, envase abierto o al copeo, ambas modalidades precedentes o cualquier otra modalidad.	Del domingo al jueves desde las 09:00 horas hasta las 24:00 horas. Viernes, sábado y víspera del día feriado no laborable desde las 09:00 horas hasta las 03:00 horas del día siguiente.
3	Discoteca, pub, video, bingos, telepódromos, salones de baile, karaoke, night club, salas de espectáculos y establecimientos en general que brindan espectáculo.	En envase cerrado, envase abierto o al copeo, ambas modalidades precedentes o cualquier otra modalidad.	De domingo a miércoles desde las 19:00 horas hasta las 01:00 horas del día siguiente. Del jueves al sábado y víspera de día feriado no laborable desde las 19:00 horas hasta las 03:00 horas del día siguiente.



4	Bar, cantina y similares.	En envase cerrado, envase abierto o al coqueo, ambas modalidades precedentes o cualquier otra modalidad.	Todos los días desde las 19:00 horas hasta el 24:00 horas.
---	---------------------------	--	--

18.3. La autoridad municipal no podrá otorgar autorización temporal o definitiva a establecimientos y/o espacios públicos que se encuentren situados a menos de cien (100) metros (lineales y/o radiales) de instituciones educativas y se dediquen exclusivamente a la venta de bebidas alcohólicas como son: restaurantes-bar, bares y cantinas.

18.4. Prohibiciones para el expendio y consumo de bebidas alcohólicas.

- a. Sobre el consumo, está prohibido:
  - a.1 El consumo de bebidas alcohólicas en la vía pública.
  - a.2 El consumo de bebidas alcohólicas, cualquier sea su modalidad, al interior y/o alrededor de los establecimientos comerciales que desarrollen el giro de bodega, supermercados, estaciones de servicio de combustible, licorerías o similares.
- b. Sobre la comercialización, está prohibido:
  - b.1 La venta, acto gratuito o cualquier otra modalidad de entrega o transferencia de bebidas alcohólicas en la vía pública.
  - b.2 La venta, distribución, expendio y suministro de bebidas alcohólicas, a título oneroso o gratuito a menores de 18 años de edad, en cualquier modalidad de venta o expendio y en cualquier tipo de establecimiento o actividad, aun cuando el local donde se realiza tenga autorización municipal para su giro o modalidad.
  - b.3 Facilitar el consumo de bebidas alcohólicas en la vía pública o en cualquier medio de transporte.
  - b.4 Alterar, adulterar o falsificar bebidas alcohólicas de origen de envase cerrado, así como comercializar productos declarados no aptos para el consumo humano por la autoridad sanitaria o que no cuenten con el correspondiente Registro Sanitario.
  - b.5 Expendir bebidas alcohólicas fuera del horario señalado en el numeral 7.1 del presente Artículo.
  - b.6 La venta y/o expendio para consumo humano del alcohol metílico.
  - b.7 La comercialización, distribución y/o venta de alcohol metílico en establecimientos que no han sido autorizados.
  - b.8 La promoción o distribución de juguetes a menores de edad que tengan forma o aludan a productos de bebidas alcohólicas.
  - b.9 Funcionar un establecimiento comercial que se dedique exclusivamente a la venta bebidas alcohólicas o de aquellos que teniendo otros giros, el expendio o venta de bebidas alcohólicas sea una de sus principales actividades; a una distancia de cien metros de instituciones educativas.
  - b.10 La comercialización, suministro y elaboración de bebidas alcohólicas a base de alcohol metílico industrial o de segunda sin desnaturalizar.
  - b.11 El expendio de licores para consumo dentro de las canchas, losas y campos deportivos.



#### TÍTULO IV ESTÁNDARES DE CALIDAD

##### **Artículo 19°.- Condiciones generales**

Las actividades comerciales y de servicios que se desarrollen en el distrito deberán funcionar cumpliendo las disposiciones emitidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones, las normas de seguridad establecidas por la entidad competente, los lineamientos para el manejo de los residuos sólidos en los establecimientos

comerciales será según lo establecido en la Ordenanza N° 1778-MML y su reglamento; y las disposiciones emitidas por la presente normativa. El fin primordial es brindar servicios de alta calidad, en locales o ambientes confortables, con equipos e instalaciones en buen estado de conservación, sin originar daños al medio ambiente ni generar molestias al entorno urbano, especialmente a los inmuebles y predios colindantes. El cumplimiento de estas condiciones se verificará en la fiscalización posterior al otorgamiento de la Licencia de Funcionamiento.

- a. Los locales y actividades, así como los propietarios y conductores de los mismos, deberán cumplir sin excepción con las condiciones generales siguientes:
- b. Las edificaciones comerciales y de servicios deberán cumplir estrictamente con todas las regulaciones vigentes sobre las condiciones de aislamiento térmico, visual y acústico.
- c. Las edificaciones comerciales y de servicios deberán contar con los medios de acceso y servicios para las personas con discapacidad y las personas adultas mayores, de conformidad a lo establecido por las normas sobre la materia (Norma A.120 del Reglamento Nacional de Edificaciones).
- d. Los elementos fijos y móviles que conformen un local comercial y de servicios, como muros, puertas, ventanas, rejas, pisos, techos y falsos techos, luminarias, avisaje, etc., deberán mantenerse en buen estado de conservación y mantenimiento (acabado y pintado). Ningún elemento de la fachada podrá invadir la vía pública como puertas, rejas, mamparas, ventanas, estantes con productos de venta, pizarras, letreros u otros objetos.
- e. Las edificaciones comerciales y de servicios no podrán estar pintados total o parcialmente con colores intensos, estridentes o fosforescentes de forma que generen un impacto visual negativo en el distrito.
- f. En las fachadas de los locales comerciales, queda prohibido poner adhesivos, pegar papeles o propaganda de los productos que se expenden en dicho establecimiento.
- g. Los locales comerciales y de servicios quedan impedidos de utilizar personal (voceadores) que promuevan sus productos y servicios en la vía pública.
- h. Las personas naturales o jurídicas conductores o propietarios de los locales y actividades comerciales son los responsables de la manipulación y almacenamiento temporal de los residuos que generen, actividad que deben efectuar en forma sanitaria y ambientalmente adecuada. Los residuos generados deberán ser almacenados en recipientes y/o depósitos que correspondan por tipo de residuo de acuerdo a los lineamientos de generación, almacenamiento y segregación de residuos sólidos establecidos en la Ordenanza N° 1778-MML y su reglamento.
- i. Dotación mínima de estacionamientos, indicada en el presente reglamento.
- j. Dotación mínima de servicios higiénicos de acuerdo a lo establecido en el RNE según el uso.
- k. Ventilación de acuerdo a los Artículos 51 al 54 de la Norma A.010 del RNE.

#### **Artículo 20°.- Restaurantes**

- 20.1. De manera general, estos establecimientos deberán cumplir con las disposiciones contenidas en la Norma Sanitaria para el Funcionamiento de Restaurantes y Servicios Afines aprobada por el Ministerio de Salud (R.M. N° 363-2005-MINSA) y norma modificatoria (R.M. N° 965-2014/MINSA) y el Reglamento de Restaurantes del Ministerio de Comercio Exterior y Turismo (D.S. N° 025-2004-MINCETUR).
- 20.2. Aquellos establecimientos que requieran contar con cocina, horno, freidora o equipo similar deberán contar con un sistema de campana extractora y chimenea o ductos de desfogue, con filtros de retención de grasa y sólidos en suspensión.
- 20.3. Los ductos y chimeneas deben tener un recorrido directo hacia el exterior de la edificación, con las siguientes características:
  - a. El punto de desfogue debe cumplir con lo señalado en los dispositivos o sistemas de depuración señalados en la presente norma.
  - b. El conducto deberá guardar una distancia mínima que no interfiera con algún vano visible de los inmuebles colindantes.
  - c. La instalación no debe alterar la fachada ni los aspectos estéticos y arquitectónicos de la edificación.
- 20.4. El ingreso del público debe ser independiente del ingreso del servicio y de los abastecedores o en todo caso, se establecerán periodos de tiempo diferentes para evitar la circulación cruzada entre estos dos últimos. En los casos de los predios que tengan la condición de uso mixto, los ingresos al restaurante



- serán independientes del ingreso a la vivienda.
- 20.5. Anexo a la cocina, deberá tener un almacén o depósito de productos alimenticios agrupados según su uso (alimentos húmedos, alimentos secos y productos no alimenticios) el cual estará ventilado según las normas técnicas nacionales (A.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones).
- 20.6. Los pasadizos no deben ser utilizados como áreas para el almacenamiento.
- 20.7. Estará permitido el expendio de bebidas alcohólicas como acompañamiento y/o complemento de las comidas, prohibiéndose el consumo exclusivo.
- 20.8. Deberán cumplir con los siguientes requerimientos:
- Ingreso: deberán contar con un ingreso principal y otro de servicio.
  - Recepción: deberá contar con servicio telefónico y con servicios higiénicos.
  - Servicios higiénicos: la dotación de los aparatos sanitarios estará de conformidad con lo establecido por las normas sectoriales.
  - Ascensores: deberán contar obligatoriamente con uno, cuando el local se encuentre ubicado en el 3° piso o en un nivel superior.
  - Estar de espera y bar: con un área mínima que será equivalente al 15 % del área del comedor y será independiente de los ambientes de comedor.
  - Comedor: la distribución de mesas y mobiliario será funcional permitiendo una adecuada circulación de las personas de acuerdo a las normas técnicas nacionales (A.070 del Reglamento Nacional de Edificaciones).
  - Ventilación: contará con el equipo adecuado en todas las instalaciones del establecimiento de acuerdo a las normas técnicas nacionales (A.070 del Reglamento Nacional de Edificaciones).
  - Cocina: los muros, pisos y techos serán revestidos con materiales que permitan una rápida y fácil limpieza. Cuando la cocina esté ubicada en un nivel diferente al de los comedores se deberá establecer una comunicación rápida y funcional.
  - Sistema de conservación de alimentos: se dispondrá refrigeradores y conservadoras.
  - Deberá contar con un Jefe de Cocina. Asimismo, el personal subalterno deberá estar capacitado para sus labores y/o contar con experiencia, debiendo estar debidamente uniformados.
  - Deberá cumplir con las normas técnicas especificadas en el Reglamento de Restaurantes Decreto Supremo N° 025-2004-MINCETUR y Reglamento Nacional de Edificaciones.

#### **Artículo 21°.- Minimarket**

- 21.1 Tendrá un área de depósito o almacén, que no excederá el 20 % del área total del local.
- 21.2 Deberá estar acondicionado con estantería y anaqueles tipo autoservicio, exhibidores, equipo de refrigeración y congeladores.
- 21.3 Deberá contar como mínimo con una caja registradora o punto de venta (POS).
- 21.4 Deberá contar con estantería tipo autoservicio para la exhibición de los productos.
- 21.5 Deberá contar con equipo de refrigeración en el caso de venta de productos perecibles.
- 21.6 Está prohibido que los productos que se expenden se ubiquen en la entrada del establecimiento, el área de uso de retiro y/o la vía pública.
- 21.7 Para las ventas de carnes, embutidas y similares, la zona del establecimiento destinada para ello deberá tener revestimiento de paredes con mayólica a una altura de 1.80 m. desde el piso u otro similar de material lavable, el mobiliario debe ser de acero, en ningún caso se permitirá mesas de trabajo de madera. Los productos deberán estar permanentemente refrigeradas, encontrándose prohibida su exhibición fuera de esas condiciones.
- 21.8 La dotación de servicios higiénicos será conforme a lo establecido en la Norma A.070 - COMERCIO del Reglamento Nacional de Edificaciones.
- 21.9 El sistema de evacuación de aguas residuales debe mantener en buen estado de funcionamiento y estar protegido para evitar el ingreso de roedores e insectos al establecimiento. Este sistema debe estar diseñado para soportar cargas máximas, contar con trampas de grasa y evitar la contaminación del sistema de agua potable.
- 21.10 No se podrá exhibir anuncios en las paredes del local que no cuenten con la respectiva autorización municipal tales como afiches, adhesivos, papelógrafos, similares y/o afines.
- 21.11 Estará permitido el expendio de bebidas alcohólicas solo para llevar.



21.12 En la Zona de Emisiones Neutras -ZEN, el Minimarket que solicite Licencia de Funcionamiento con Horario Extraordinario deberá estar sujeto a las siguientes consideraciones:

- a. Contará con un área igual o menor a 500 m<sup>2</sup>.
- b. El área de depósito o almacén, no excederá el 20% del área total del local.
- c. Deberá estar acondicionado con estantería y anaqueles tipo autoservicio, exhibidores, equipo de refrigeración y congeladores, caja registradora o punto de venta (POS), balanza digital, como mínimo.
- d. La estantería y/o cajonería deberá estar en buenas condiciones para la exhibición de los productos.
- e. Se prohíbe que los productos que se expenden se ubiquen en la entrada del establecimiento, el área de uso de retiro y/o la vía pública.
- f. Estará permitido el expendio de bebidas alcohólicas solo para llevar.
- g. Deberá cumplir con la norma A.070 del Reglamento Nacional de Edificaciones.

21.12.1 Instalaciones eléctricas:

- a. Tablero eléctrico adecuado para carga de energía de tienda (incluye leyenda, tapas ciegas, terminales, Plano unifilar).
- b. Tomacorrientes Operativos (Equipos, bombas de agua, góndolas, energía estabilizada en cada punto de caja).
- c. Toma de Menneke para horno de pollos.
- d. Pozo a tierra.
- e. Luminarias Operativas (Spots exteriores de Luz Cálida, luminaria para Sala de Ventas, Almacén y baños, luces de emergencia).
- f. UPS estabilizador de energía para el rack de comunicaciones (sistema de cámaras de vigilancia, cajas de punto de venta, equipos).

21.12.2 Sistemas integrados:

- a. Sistema de Circuito Cerrado de Televisión (CCTV): Cámaras de vigilancia, monitor de punto de venta, DVR y disco duro para grabación.
- b. Sistema de Aire Acondicionado y circulación de aire: Equipos de aire acondicionado, cortinas de aire, extractores para equipos, ventiladores de techo/pared, puertas enrollables micro perforadas.
- c. Sistema de detección de incendios: Detectores de humo operativos.
- d. Sistema de cableado estructurado: Gabinete con rack de comunicaciones, puntos de red, ducto para fibra óptica, cableado, demás condiciones para sistema operativo en tienda.
- e. Sistema de recojo de caja fuerte: máxima seguridad y control de ingresos efectivos de tienda.

21.12.3 Intrusión:

- a. Central de alarmas con teclados de activación con leyenda.
- b. Sirena y sensor de movimiento.
- c. Pulsador de pánico en zona de caja, baño y espacios de posible encierro.
- d. Contactos magnéticos en puertas enrollables que activa alarma de emergencia.

21.12.4 Arquitectura y equipamiento general:

- a. Vidrios templados, baldosas, pisos, puertas interiores.
- b. Extintores: Acetato de potasio, PQS distribuidos en los espacios de la tienda.
- c. Ángulos ranurados, casilleros y racks.
- d. Escalera metálica, mesas, sillas.
- e. Caja fuerte anclada con cerradura.
- f. Interconexión con sistema de seguridad.

#### Artículo 22°.- Bodega – Bodega Gourmet

22.1 Podrá contar con un depósito o almacén, no excederá el 20 % del área total del local.

22.2 Los pisos deben ser de material que permita una fácil y rápida limpieza y mantenimiento.

22.3 Deberá estar acondicionado con estantería y anaqueles metálicos (fierro o aluminio), exhibidores, equipo de refrigeración y congeladores y balanza digital como mínimo.



- 22.4 La estantería y/o cajonería deberá estar en buenas condiciones para la exhibición de los productos.
- 22.5 Se prohíbe que los productos que se expenden se ubiquen en la entrada del establecimiento, en el área de uso de retiro y/o la vía pública.
- 22.6 Se prohíbe la venta de cualquier tipo de carnes (res, aves beneficiadas, entre otras).
- 22.7 Deberá contar con servicio higiénico, con un mínimo de un lavatorio y un inodoro.
- 22.8 Los anaqueles, estanterías y exhibidores no deberán contener publicidad no autorizada por la autoridad municipal.
- 22.9 No se podrá exhibir anuncios en las paredes del local que no cuenten con la respectiva autorización municipal tales como afiches, adhesivos, papelógrafos, similares y/o afines.
- 22.10 En las bodegas, estará permitido el expendio de bebidas alcohólicas solo para llevarlo.
- 22.11 En las bodegas gourmet, estará permitido el expendio de bebidas alcohólicas como acompañamiento y/o complemento de las comidas, prohibiéndose el consumo exclusivo.

#### **Artículo 23°.- Bazar**

- 23.1 Podrá contar con un depósito o almacén, no excederá el 20% del área total del local.
- 23.2 Los pisos deben ser de material que permita una fácil y rápida limpieza y mantenimiento.
- 23.3 Deberá estar acondicionado con estantería y anaqueles metálicos (fierro, aluminio), exhibidores fijos y móviles como mínimo.
- 23.4 Los exhibidores móviles no deberán ocupar, disminuir u obstaculizar los pasajes para la circulación del público usuario.
- 23.5 La estantería, cajonería y exhibidores deberán estar en buenas condiciones para la exhibición de los productos.
- 23.6 Deberá contar con servicio higiénico, con un mínimo de un lavatorio y un inodoro.
- 23.7 La estantería, anaqueles y exhibidores no deberán contener publicidad no autorizada por la autoridad municipal.
- 23.8 No se podrá exhibir anuncios en las paredes del local que no cuente con la respectiva autorización municipal tales como afiches, adhesivos, papelógrafos, similares y/o afines.

#### **Artículo 24°.- Casa naturista**

- 24.1 Podrá contar con un depósito o almacén, no excederá el 20 % del área total del local.
- 24.2 Los pisos deben ser de material que permita una fácil y rápida limpieza y mantenimiento.
- 24.3 Debe estar acondicionado con estantería, anaqueles y estanterías primordialmente elaborados con madera o similar (aglomerados), pudiendo usarse, complementariamente, materiales metálicos así como vidrios o cristales.
- 24.4 Los exhibidores móviles no deberán ocupar, disminuir u obstaculizar los pasajes para la circulación del público usuario.
- 24.5 La dotación de servicios higiénicos será conforme a lo establecido en la Norma A.070, COMERCIO, del Reglamento Nacional de Edificaciones.
- 24.6 La estantería, anaqueles y exhibidores no deberán contener publicidad no autorizada por la autoridad municipal.
- 24.7 No se podrá exhibir anuncios en las paredes del local que no cuente con la respectiva autorización municipal tales como afiches, adhesivos, papelógrafos, similares y/o afines.

#### **Artículo 25°.- Sastrería**

- 25.1 Contará como mínimo con las siguientes áreas o espacios: exhibición, probadores, depósito, diseño y confección de prendas de vestir.
- 25.2 Deberá estar acondicionado como mínimo con estanterías, anaqueles y exhibidores fijos y móviles de prendas, telas y demás elementos o accesorios utilizados para la confección de las prendas, primordialmente elaborados con madera o similar (aglomerados).
- 25.3 Los exhibidores móviles no deberán ocupar, disminuir u obstaculizar los pasajes para la circulación del público usuario.
- 25.4 La dotación de servicios higiénicos será conforme a lo establecido en la Norma A.070, COMERCIO, del Reglamento Nacional de Edificaciones.
- 25.5 No se podrá exhibir anuncios en las paredes del local que no cuente con la respectiva autorización municipal tales como afiches, adhesivos, papelógrafos, similares y/o afines.



#### **Artículo 26°.- Diseñadores de moda**

- 26.1 Contará como mínimo con las siguientes áreas o espacios: exhibición, probadores, depósito, diseño y confección de prendas de vestir.
- 26.2 Deberá estar acondicionado como mínimo con mobiliario (estanterías, anaqueles y exhibidores fijos y/o móviles) o accesorios utilizados para la confección de las prendas.
- 26.3 Los exhibidores móviles no deberán ocupar, disminuir u obstaculizar los pasajes para la circulación de público usuario.
- 26.4 La dotación de servicios higiénicos será conforme a lo establecido en la Norma A.070, COMERCIO del Reglamento Nacional de Edificaciones.
- 26.5 La estantería, anaqueles y exhibidores no deberán contener publicidad no autorizada por la autoridad municipal.
- 26.6 No se podrá exhibir anuncios en las paredes del local que no cuente con la respectiva autorización municipal tales como afiches, adhesivos, papelógrafos, similares y/o afines.

#### **Artículo 27°.- Lavandería**

- 27.1 El encuentro de piso y pared deberá ser continua para mejorar las condiciones de limpieza.
- 27.2 Los muros, pisos y techos del área de lavado de ropa deberán estar revestido con materiales que permitan una rápida y fácil limpieza e impermeables.
- 27.3 Los ambientes o patios donde se efectúe el lavado deberán estar provistos de sumideros con rejilla.
- 27.4 Las máquinas o equipos de la lavandería no deberán producir ruidos molestos ni vibraciones que afecten la tranquilidad del vecindario.
- 27.5 No se permitirá la instalación de calderos dentro del local.
- 27.6 La dotación de servicios higiénicos será conforme a lo establecido en la Norma A.070, COMERCIO del Reglamento Nacional de Edificaciones.
- 27.7 Se deberá realizar la desinfección y desinsectación del local e instalaciones, por lo menos una vez al año, por personal calificado y con productos sanitariamente autorizados.
- 27.8 Solo en Comercio Zonal y Metropolitano se permitirá el empleo de máquinas industriales para el desarrollo del giro.

#### **Artículo 28°.- Florería**

- 28.1 Deberán contar como mínimo con una recepción, área de exhibición y almacén y/o depósito.
- 28.2 Podrán contar con servicio de ventas en línea y envío a domicilio.
- 28.3 Las áreas de acceso al público debe estar siempre limpia y seca, sin residuos de flores, plantas o presencia de agua.
- 28.4 El local puede exhibir y vender otros productos afines (peluches, globos, tarjetas, chocolates, similares y/o afines).
- 28.5 La dotación de servicios higiénicos será conforme a lo establecido en la Norma A.070, COMERCIO, del Reglamento Nacional de Edificaciones.

#### **Artículo 29°.- Peluquería – Barbería - Salón de belleza**

- 29.1 Las paredes y pisos serán de materiales lisos e impermeables, de fácil limpieza y desinfección.
- 29.2 La ventilación e iluminación del local podrá ser natural o artificial, pero en cualquier caso será apropiada a su capacidad y volumen según el uso, de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 6 de la Norma A.070 y el Art. 51 al 54 de la Norma A.010 del RNE.
- 29.3 La dotación de servicios higiénicos será conforme a lo establecido en la Norma A.070, COMERCIO, del Reglamento Nacional de Edificaciones.
- 29.4 Cuando se preste atención indistintamente a hombres y mujeres, se requerirán servicios higiénicos diferenciados para cada uno.
- 29.5 Los sillones serán tapizados en plástico, cuero o Marroquín, de acuerdo a la categoría y ubicación del establecimiento, no se permiten sillones o camillas tapizadas con tela o similar.
- 29.6 Tendrán cuando menos un espejo por cada sillón de atención.
- 29.7 Dentro del local, deberá tener una zona dedicada especialmente al almacén de material, productos cosméticos e indumentaria de trabajo.
- 29.8 Las estanterías, armarios y otros muebles estarán a suficiente distancia del suelo para permitir la



limpieza y desinfección.

- 29.9 Contarán con instalaciones de agua fría y agua caliente.
- 29.10 El local dispondrá de recipientes adecuados y herméticos para el recojo de residuos.
- 29.11 Dispondrán de recipientes rígidos, impermeables y con tapa que no permita su fácil apertura, para depósito y eliminación de material de corte (cuchillas, hojas de afeitar, ampollas de vidrio, similares y/o afines).
- 29.12 Los titulares de los establecimientos son los responsables de la higiene y seguridad de las actividades que en éstos se realizan, así como del mantenimiento de las instalaciones, equipos e instrumental.
- 29.13 Antes de cada servicio se deberá tener esterilizados los implementos de trabajo.
- 29.14 Las cuchillas y materiales de rasurado serán estériles, de un solo uso y envasados individualmente.
- 29.15 En caso de utilizar material que para su uso debe estar estéril y no desechable (corta cutículas, similares y/o afines) se someterá a los procesos de limpieza, empaquetado, esterilización mediante autoclave y/o radiación ionizante y almacenaje sellado.
- 29.16 Las toallas y demás indumentarias de trabajo se mantendrán y se almacenarán limpias, en condiciones higiénicas y serán renovadas para cada cliente; una vez usadas, se depositarán en un recipiente dispuesto para tal fin, para proceder a su limpieza.
- 29.17 Siempre que sea necesario, y como mínimo una vez al año, se realizará una desinfección, desinsectación y desratización del local e instalaciones por personal calificado y con productos sanitariamente autorizados.
- 29.18 Se prohíbe el acceso con animales al establecimiento donde se preste estos servicios, excepto aquellos que cumplan la función de guía para invidentes.

#### **Artículo 30°.- Farmacia - Botica**

- 30.1 De manera general, estos establecimientos deberán cumplir con las disposiciones contenidas en el Reglamento de Establecimientos Farmacéuticos aprobado por el Ministerio de Salud (D.S. N° 014-2011-SA y modificatorias) y la Norma Técnica de Salud NTS N° 113-MINSA/DGIEM-V.01 "Infraestructura y Equipamiento de los Establecimientos de Salud del primer nivel de atención" aprobada por R.M. N° 045-2015/MINSA.
- 30.2 Deben contar con un área de recepción de productos, de dispensación y/o expendio destinada a la atención al público, de almacenamiento, de productos controlados, de baja o rechazados y otras debidamente separadas e identificadas, directamente proporcional al volumen, frecuencia de adquisiciones, rotación de productos y condiciones especiales de almacenamiento, conforme se establecen en los manuales de Buenas Prácticas, así como servicios higiénicos y vestidores para el personal, cuarto de limpieza y almacén de residuos sólidos.
- 30.3 Los pisos serán de acabado antideslizante para uso de tráfico moderado y de fácil limpieza.
- 30.4 Los lavaderos instalados sobre mueble fijo llevarán un mandil de 30 cm. sobre el nivel de acabado del mueble respectivo.
- 30.5 Contar con fuentes de iluminación y de ventilación apropiadas, sean naturales o artificiales, con elementos que impidan la luz solar directa y conservando la temperatura interior equivalente a 21° C.
- 30.6 Los estantes y armarios deberán ubicarse de manera perpendicular a las ventanas a fin de proteger los productos de la incidencia solar o dar otro tratamiento.
- 30.7 Disponer del equipo necesario para mantener los productos en condiciones especiales de temperatura, luz y humedad, cuando éstos lo requieran.
- 30.8 Se permitirá la comercialización a domicilio y ventas por internet.

#### **Artículo 31°.- Consultorio Veterinario - Venta de productos veterinarios**

- 31.1 Deberán contar con área de atención al público, estantería y anaqueles con los productos a vender (accesorios para animales, indumentaria, venta de alimentos, medallas y grabados, similares y/o afines).
- 31.2 En caso de brindar servicios de clínica o consultorio veterinario, peluquería y estética de animales, deberá contar además con una sala de recepción o espera, consultorio de atención ambulatoria, sala para intervenciones quirúrgicas, servicios higiénicos y vestidores para el personal, lavaderos y duchas para animales, área para el corte, peinado y secado, caniles para perros y gatos.
- 31.3 Las paredes y pisos serán de materiales antideslizantes e impermeables, de fácil limpieza y desinfección.
- 31.4 Las mesas para intervención deberán ser de acero quirúrgico.



31.5 La dotación de servicios higiénicos será conforme a lo establecido en la Norma A.070, COMERCIO, del Reglamento Nacional de Edificaciones.

31.6 Contarán con instalaciones de agua fría y agua caliente.

31.7 Los sistemas de evacuación de aguas servidas deberán tener trampas para pelos y grasas.

31.8 Existencia de equipos de esterilización para el instrumental y material quirúrgico.

#### **Artículo 32°.- Gimnasio**

32.1 Contarán con pisos de parquet, plástico o acondicionamiento flexible que sean elásticos, resistentes, sólidos, lisos y de fácil limpieza.

32.2 El piso debe ser antideslizante.

32.3 El lugar destinado para el uso de gimnasia o deportes deberá permitir el cómodo desplazamiento de las personas y del personal, contando con ventilación, luz natural, artificial y temperatura adecuada.

32.4 La dotación de servicios higiénicos será conforme a lo establecido en la Norma A.070, COMERCIO, del Reglamento Nacional de Edificaciones, diferenciados para hombres y mujeres, con sus respectivas duchas y vestidores.

32.5 Se podrá incluir dentro de la instalación consultorios nutricionales, área administrativa, guardería para niños, venta de ropa deportiva, salón de belleza, juguería u otras actividades complementarias, siempre que cumplan con las condiciones establecidas en las normas vigentes.

32.6 Deberán considerar necesariamente acondicionamiento acústico. La colocación del material aislante contra el ruido se hará en las paredes y techos del local, sin afectar el sistema de ventilación del mismo.

#### **Artículo 33°.- Oficinas administrativas**

33.1 No se realizarán actividades de venta directa al público.

33.2 Se tiene reducido y eventual número de visitantes externos, los contactos con terceros son de manera general por teléfono o por medios electrónicos.

33.3 Su distribución puede contar, entre otros ambientes, con una sala de reuniones eventuales o sala de directorio (no se permiten reuniones ni convocatorias masivas) y un archivo documentario.

33.4 No se admiten actividades de capacitación.

33.5 No comprende almacenamiento de productos ni la exhibición de productos.

33.6 Debe funcionar a puerta cerrada sin tener acceso libre y directo del público.

33.7 La dotación de servicios higiénicos será conforme a lo establecido en la Norma A.080, OFICINAS, del Reglamento Nacional de Edificaciones.

33.8 No se permite caja o pagos y despacho de mercadería.

#### **Artículo 34°.- Servicios profesionales diversos**

34.1 Cuando se desarrollen en viviendas (unifamiliares o multifamiliares).

- a. Se deberá mantener el uso residencial del predio como actividad principal.
- b. Solo se admiten tres (3) trabajadores como máximo, uno de los cuales debe ser necesariamente el conductor del servicio.
- c. El área máxima para este servicio será de 40 m<sup>2</sup> del área de la vivienda.
- d. Deberá acreditar la profesión con un Título Profesional a nombre de la Nación o de valor oficial en su especialidad.
- e. Estas actividades se autorizarán siempre que su desarrollo no elimine algún ambiente primordial de la vivienda, como cocina, baño, dormitorio, comedor o sala.
- f. La autorización otorgada para su funcionamiento no es transferible a otra persona natural o jurídica.

34.2 No comprende almacenamiento de productos ni la exhibición de productos.

34.3 Debe funcionar a puerta cerrada sin tener acceso libre y directo del público.

34.4 No se permitirá ningún tipo de elemento publicitario en el exterior, salvo la colocación de una placa de identificación profesional adosada a la puerta de ingreso.

34.5 No se permite caja o pagos y despacho de mercadería.

#### **Artículo 35°.- Centro de llamadas (Call Center)**

35.1 Debe funcionar a puerta cerrada sin tener acceso libre y directo al público.

35.2 No comprende almacén, depósito, área de exhibición, venta directa de productos y atención al público.

35.3 La dotación de servicios higiénicos será conforme a lo establecido en la Norma A.080, OFICINAS, del



Reglamento Nacional de Edificaciones.

- 35.4 Se debe estimar un promedio de 3.75 m<sup>2</sup> por agente incluyendo áreas de circulación y equipos.
- 35.5 El establecimiento deberá contar con buena ventilación, preferentemente natural.
- 35.6 Deberá tener un valor de iluminación de 400 lux perpendiculares al puesto de trabajo.
- 35.7 Presión sonora en ambientes interiores según lo estipulado en la Ordenanza N° 410-MSI.
- 35.8 Cada módulo deberá tener mínimo 90 cm. de ancho por 60 cm. de profundidad. De preferencia los módulos deberán estar separados entre sí por alguna barrera para minimizar el ruido.
- 35.9 Las sillas para los agentes deberán tener un soporte ergonómico.
- 35.10 Deberá contar con un Sistema de Alimentación Ininterrumpida (Uninterruptible Power Supply - UPS) conectada a la red de servicio eléctrico y desde la cual se regulará la corriente a cada equipo.
- 35.11 No se permite caja o pagos y despacho de mercadería.

#### **Artículo 36°.- Cabinas de Internet**

- 36.1 Se deberá acondicionar dentro del local un lugar exclusivo para la ubicación de los equipos destinados al uso de los menores de edad, que no será menor al 30 % del total de equipos de cómputo del servicio, los cuales deberán ser expuestos, con el Sistema de Cabinas Abiertas y ubicados de modo tal que facilite el control por parte del propietario, conductor y/o administrador del establecimiento.
- 36.2 Todos los equipos de cómputo del servicio estarán numerados correlativamente, consignando en un plano simple de distribución, la ubicación de los que corresponden al uso de los menores; el que deberá estar en exhibición en un lugar visible y separado de cualquier otro cartel en una pared principal del local.
- 36.3 Exhibir en un lugar próximo a los equipos de cómputo destinados exclusivamente para el uso de menores de edad, carteles, letreros y/o afiches, cuyas medidas sean de 30 cm. de ancho por 50 cm. de largo, en los que se debe consignar:  
"ZONA PROTEGIDA CON FILTROS DE SEGURIDAD PARA MENORES DE EDAD. PROHIBIDO EL INGRESO DE MENORES DE EDAD A PÁGINAS DE CONTENIDO PORNOGRÁFICO, BAJO RESPONSABILIDAD DEL PROPIETARIO Y/O CONDUCTOR DEL ESTABLECIMIENTO"
- 36.4 Se deberá instalar en los equipos de cómputo destinado al uso de menores de edad, los programas necesarios que contengan filtros y bloqueos que impidan la visualización de páginas pornográficas.
- 36.5 Los propietarios y/o conductores de los locales deberán llevar un Registro de Usuarios por cabinas y horas de usos diarios, con control de la asistencia de los menores de edad que hagan uso de estos servicios, en el cual se detallará el día, la hora de entrada y salida, el nombre del menor y la edad.
- 36.6 Cada cabina deberá tener acceso y salida directa hacia un pasaje de circulación.
- 36.7 Deberá contener como mínimo con una cabina para uso de personas con discapacidad, con las dimensiones de cabina y área de circulación adecuadas.
- 36.8 La dotación de servicios higiénicos será conforme a lo establecido en la Norma A.070, COMERCIO, del Reglamento Nacional de Edificaciones.
- 36.9 Deberá contar con un Sistema de Alimentación Ininterrumpida (Uninterruptible Power Supply - UPS) conectada a la red de servicio eléctrico y desde la cual se regulará la corriente a cada equipo.



#### **Artículo 37°.- Venta de vehículos nuevos**

- 37.1 Deberá contar con área de recepción para clientes.
- 37.2 La ubicación de los vehículos en venta, deberá ser en el interior del local.
- 37.3 Deberá contar con área administrativa y almacén.
- 37.4 La dotación de servicios higiénicos será conforme a lo establecido en la Norma A.070, COMERCIO, del Reglamento Nacional de Edificaciones.
- 37.5 Deberá contar con estacionamiento para las visitas, los cuales no deberán ser ocupados como área de exhibición de los vehículos en venta.



#### **Artículo 38°.- Playa de estacionamiento – Cochera**

- 38.1 El piso será de concreto, no pudiendo, en ningún caso, ser de piso de tierra.
- 38.2 Deberá contar con servicios higiénico por separado para damas y caballeros, con un mínimo de dos lavatorios, dos inodoros y una ducha.
- 38.3 Deberá contar con una caseta de control que puede ser de material liviano, la cual no podrá ubicarse en el retiro.

- 38.4 El muro con frente a la vía pública se ubicará en la línea de fachada reglamentaria del predio.
- 38.5 El cerco perimetral deberá ser de ladrillo y concreto con una altura máxima de 3.50 m., debidamente acabados y pintados al interior y exterior, debiendo instalar un jardín vertical, ocupando el 30 % de cada frente que da al eje urbano. Asimismo, se admitirá la publicidad exterior en el pórtico del ingreso.
- 38.6 Se deberá contar con un sistema de cámaras de seguridad.
- 38.7 Deberán implementar plazas de estacionamientos para vehículos menores (bicicletas y/o motos) de la siguiente manera: El número de plazas para bicicletas y/o motos, será mínimo el 20 % del total del número de plazas de estacionamientos para autos.
- 38.8 Los módulos de los estacionamientos de vehículos deberán estar señalizados o remarcados con pintura de tráfico de color amarilla o blanca, numerados correlativamente en su área respectiva de piso y pared e implementados con topellantas.
- 38.9 Los módulos correspondientes al estacionamiento de discapacitados y de bicicletas tendrán su simbología y señalética propia de identificación.
- 38.10 Podrán techarse los espacios para estacionamiento con coberturas livianas desmontables, los cuales no deben ser visibles desde la calle.
- 38.11 Los predios en esquina deberán respetar los retiros y los ochavos.
- 38.12 Deberán respetar las disposiciones contenidas en la Norma A.010, Condiciones Generales de Diseño, Capítulo XI, Estacionamientos del Reglamento Nacional de Edificaciones.
- 38.13 La puerta de acceso vehicular al predio deberá tener un ancho mínimo de 3.00 m. podrá ser levadiza, seccionable o batiente siempre que no invada la vía pública.
- 38.14 Deberán cumplir con las disposiciones de la Ley N° 29461, Ley que regula el servicio de estacionamiento vehicular.

#### **Artículo 39°.- Edificio de Estacionamiento**

- 39.1 Deberá contar con servicios higiénico por separado para damas y caballeros, con un mínimo de dos lavatorios, dos inodoros y una ducha.
- 39.2 Deberá contar con una caseta de control que puede ser de material liviano, la cual no podrá ubicarse en el retiro.
- 39.3 Deberán implementar plazas de estacionamientos para vehículos menores (bicicletas y/o motos) de la siguiente manera: el número de plazas para bicicletas y/o motos será mínimo el 20 % del total del número de plazas de estacionamientos para autos.
- 39.4 Se deberá contar con un sistema de cámaras de seguridad.
- 39.5 Las rampas de acceso y circulación deben mantener una pendiente constante y no ser mayor del 15 %.
- 39.6 Los predios en esquina deberán respetar los ochavos.
- 39.7 Deberán respetar las disposiciones contenidas en la Norma A.010, CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO, Capítulo XI, ESTACIONAMIENTOS del Reglamento Nacional de Edificaciones.
- 39.8 Las puertas de acceso y salida vehicular podrán ser levadiza, seccionable o batiente siempre que no invada la vía pública. El cerco perimetral deberá ser de ladrillo y concreto con una altura máxima de 3.50 m., debidamente acabados y pintados al interior y exterior. Asimismo, deberán instalar un jardín vertical, ocupando el 30 % de cada frente que da al eje urbano.
- 39.9 Los módulos de los estacionamientos de vehículos deberán estar señalizados o remarcados con pintura de tráfico de color amarilla o blanca, numerados correlativamente en su área respectiva de piso y pared e implementados con topellantas. Los módulos correspondientes al estacionamiento de discapacitados y de bicicletas tendrán su simbología y señalética propia de identificación.
- 39.10 Solo se permitirá los anuncios publicitarios en letras recortadas (simples, luminosos o iluminados) de un solo color directamente adosados a fachada. En las zonas comerciales estos elementos podrán ocupar, dependiendo de la evaluación de la volumetría y el impacto visual que genere en el entorno urbano, una dimensión máxima del 30 % del área del plano de la fachada que lo contenga.
- 39.11 Deberán cumplir con las disposiciones de la Ley N° 29461, Ley que regula el servicio de estacionamiento vehicular.

#### **Artículo 40°.- Librería**

- 40.1 La librería debe estar identificada en su parte exterior.
- 40.2 La fachada, los toldos y los rótulos del establecimiento deben mantenerse limpios y en buen estado de conservación.



- 40.3 El escaparate y el local del establecimiento deben estar limpios, ordenados e iluminados adecuadamente a lo largo de toda la jornada.
- 40.4 Las diferentes secciones identificadas por la librería deben estar señalizadas y mantener un orden adecuado.
- 40.5 Se debe facilitar la accesibilidad y la estancia de las personas en la librería, manteniendo los pasillos transitables y evitando las tareas de limpieza o mantenimiento en las horas de apertura al público.
- 40.6 Debe estar establecido por escrito y visible para los clientes la siguiente información: existencia de hojas de reclamaciones, horario de apertura (visible desde el exterior), política ante devoluciones, medios de pago aceptados, zona video vigilada (de ser el caso).
- 40.7 La dotación de servicios higiénicos será conforme a lo establecido en la Norma A.090, SERVICIOS COMUNALES, norma A.120 y norma A.130 del Reglamento Nacional de Edificaciones.

#### **Artículo 41°.- Museo y Galería de arte**

- 41.1 Deberán contar como mínimo con un área de recepción, administración, depósito y/o almacén, áreas de exhibición o exposición.
- 41.2 Puede contar con áreas para cocina, restaurante-cafetería, hemeroteca, biblioteca, librería, auditorio, depósitos, área de descarga, talleres, camerinos y vestidores, entre otros ambientes complementarios.
- 41.3 La dotación de servicios higiénicos será conforme a lo establecido en la Norma A.090, SERVICIOS COMUNALES, norma A.120 y norma A.130 del Reglamento Nacional de Edificaciones.
- 41.4 En el caso de existir ambientes complementarios, la dotación de servicios higiénicos se complementará con lo dispuesto en el Reglamento Nacional de Edificaciones para cada actividad complementaria.
- 41.5 La iluminación de las áreas de exhibición o exposición deberá estar acorde con las piezas, obras o muestras a exhibir o exponer.
- 41.6 Las áreas de exhibición o exposición deberán ser lo suficientemente amplias de manera que permitan tener espacios confortables, flexibles y funcionales.
- 41.7 El índice de estacionamientos deberá cubrir la demanda requerida tanto por los ambientes principales como los complementarios, en función a los índices establecidos en la Normativa Urbanística y Edificatoria del distrito.

#### **Artículo 42°.- Centro de Educación Inicial (Jardín o Cuna-Jardín)**

- 42.1 De manera general, cumplirán con las "Normas Técnicas para el Diseño de Locales de Educación Básica Regular – Nivel Inicial" aprobado por Resolución Ministerial N° 252-2.011-ED.
- 42.2 Contar con la autorización del Ministerio de Educación.
- 42.3 Podrán brindar los servicios de atención escolarizada (Cuna, Jardín o Cuna-Jardín), así como los servicios de atención no escolarizadas (Ludoteca, Programa de Atención Temprana, Sala de Educación Temprana). Los espacios mínimos requeridos para cada tipo de atención, están dispuestos en la norma sectorial precitada.
- 42.4 El radio de influencia de los Centros de Educación Inicial será de 500 m., debiéndose evitar su ubicación cercana a locales cuyas características o actividades atenten contra la integridad física y moral del alumnado.
- 42.5 Los locales para las Instituciones de Educación Inicial serán de uso exclusivo, no podrán funcionar en garajes, sótanos, azoteas, pasadizos o lugares similares, donde la habitabilidad o condiciones básicas de confort signifiquen un riesgo para la salud de los niños.
- 42.6 Los ambientes pedagógicos deberán funcionar en el primer piso, permitiéndose la construcción del segundo nivel sólo para las áreas administrativas y con acceso restringido a los niños y niñas.
- 42.7 Deberá procurarse una buena integración de todos los espacios, evitando recorridos largos y creando buena comunicación visual de todas las instalaciones.
- 42.8 Se deberán aplicar criterios de arquitectura bioclimática y construcción sostenible, así como el uso de energías renovables; a fin de preservar el medio ambiente y generar un ahorro energético.
- 42.9 Deberán contar, dentro del lote, con la dotación de estacionamientos exigidos para Colegios y Nidos del Anexo N° 02, Índice de Estacionamientos, de la Sección Primera, Título I, Capítulo IV, Parámetros Urbanísticos y Edificatorios.
- 42.10 Las aulas y todos los ambientes en general deben ser lo suficientemente ventiladas e iluminadas con luz natural.
- 42.11 Contar con áreas verdes y considerar un huerto escolar.



42.12 Cumplir con la norma A.120 y norma A.130 del Reglamento Nacional de Edificaciones.

#### Artículo 43°.- Spa – Masoterapia – Cosmiatría

Los pisos serán de materiales lisos e impermeables, de fácil limpieza y desinfección.

43.1 La ventilación e iluminación del local podrá ser natural o artificial, pero en cualquier caso será apropiada a su capacidad y volumen según el uso.

43.2 Dentro del local, deberá tener una zona dedicada especialmente al almacén de material, productos cosméticos e indumentaria de trabajo.

43.3 La dotación de servicios higiénicos será conforme a lo establecido en la Norma A.070, COMERCIO, y Normas A.030, Norma A.120 y Norma A.130 del Reglamento Nacional de Edificaciones.

43.4 Cuando se preste atención indistinta para hombres y mujeres, se requerirán servicios higiénicos diferenciados para cada uno.

43.5 Los titulares de los establecimientos son los responsables de la higiene y seguridad de las actividades que en éstos se realizan, así como del mantenimiento de las instalaciones, equipos e instrumental.

43.6 Las toallas y demás indumentarias de trabajo se mantendrán y se almacenarán limpias, en condiciones higiénicas y serán renovadas para cada cliente; una vez usadas, se depositarán en un recipiente dispuesto para tal fin, para proceder a su limpieza.

43.7 Contar con profesional especializado de acuerdo a la normatividad del sector salud.

#### Artículo 44°.- Hotel – Apart Hotel

44.1 Los establecimientos destinados a Hotel, deberán tener en consideración los siguientes puntos referidos a la infraestructura mínima señalados en el siguiente cuadro:

**CUADRO 03: CONSIDERACIONES REFERIDOS A LA INFRAESTRUCTURA PARA HOTEL**

REQUERIMIENTOS MÍNIMOS	CANTIDAD
Ingreso de Huéspedes (para uso exclusivo de los huéspedes, separado del ingreso de servicio)	1
Recepción y Conserjería	Obligatorio
Cocina	Obligatorio
Comedor	Obligatorio
Bar	Obligatorio
Habitaciones (número mínimo)	20
Habitación (Área mínima en m <sup>2</sup> )	
a. Simples	- 11.0 m <sup>2</sup>
b. Dobles	- 14.0 m <sup>2</sup>
c. Suites (Sala integrada al dormitorio)	- 24.0 m <sup>2</sup>
d. Suites (Sala separada del dormitorio)	- 26.0 m <sup>2</sup>
Servicios higiénicos (dentro de la habitación)	
– Tipo	– 1 baño privado (con lavatorio, inodoro y ducha)
– Área mínima (m <sup>2</sup> )	– 4.0 m <sup>2</sup>
Clóset o guardarropa (dentro de habitación)	Obligatorio (1.2m x 0.7m)
Servicios y equipos (para todas las habitaciones):	
– Sistemas de ventilación y/o de climatización	– Obligatorio
– Agua fría y caliente las 24 horas	– Obligatorio para tina o ducha
– Sistema de comunicación telefónica	– En habitación
Ascensores	
– Ascensor de uso público	– Obligatorio a partir de 4 plantas (excluyendo sótano o semisótano)
– Alimentación eléctrica de emergencia para los ascensores	– Obligatorio
Servicios básicos de emergencia	
Ambientes separados para equipos de generación de energía eléctrica y almacenamiento de agua potable	Obligatorio
Servicios higiénicos de uso público	Obligatorio diferenciados por sexo



Servicio de teléfono para uso público	Obligatorio
Zona de mantenimiento – Depósito	Obligatorio
Oficio(s)	Obligatorio
Custodia de valores (individual en la habitación o caja fuerte común)	Obligatorio
Internet	Obligatorio

44.2 Los establecimientos destinados a Apart-Hotel, deberán tener en consideración los siguientes puntos referidos a la infraestructura mínima señalado en el siguiente cuadro:

**CUADRO 04: CONSIDERACIONES REFERIDOS A LA INFRAESTRUCTURA PARA APART-HOTEL**

Ingreso de Huéspedes	1
Recepción y Conserjería	Obligatorio
Cocina	Obligatorio
Cafetería	Obligatorio
Departamentos (número mínimo)	6
<b>Departamento: Incluye dormitorio(s), sala, kitchenette, closet y servicios higiénicos</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Área mínima (m2) de departamento de un dormitorio integrado al kitchenette – 24.0 m2</li> <li>– Área mínima (m2) de departamento de un dormitorio (si el kitchenette y la sala están separados del dormitorio) – 26.0 m2</li> <li>– Servicios higiénicos para departamento de un dormitorio. – 1 baño privado (con lavatorio, inodoro y ducha)</li> <li>– Área mínima (m2) de departamento de dos dormitorios (un dormitorio integrado a la kitchenette). – 38.0 m2</li> <li>– Área mínima (m2) de departamento de dos dormitorios (si la kitchenette y la sala están separados de los dormitorios). – 40.0 m2</li> <li>– Servicios higiénicos para departamento de dos dormitorios. – 1 baño privado (con lavatorio inodoro y ducha) y medio baño (con lavatorio e inodoro)</li> <li>– Área mínima (m2) de servicios higiénicos – 4.0 m2</li> </ul>	
<b>Closet o guardarropa</b>	Obligatorio
<b>Servicios y equipos (para todos los departamentos):</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Agua fría y caliente – Obligatorio</li> <li>– Sistema de comunicación telefónica – Obligatorio</li> </ul>	
<b>Ascensores</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Ascensor de uso público – Obligatorio a partir de 5 plantas (excluyendo sótano o semisótano)</li> <li>– Alimentación eléctrica de emergencia para los ascensores – Obligatorio</li> <li>– Ascensor de servicio distinto a los de uso público (con parada en todos los pisos e incluyendo en sótano o semisótano) – Obligatorio a partir de 5 plantas</li> </ul>	
<b>Servicios básicos de emergencia</b> Ambientes separados para equipos de generación de	Obligatorio



energía eléctrica y almacenamiento de agua potable	
<b>Servicios higiénicos de uso público</b>	Obligatorio diferenciados por sexo
<b>Servicio de teléfono para uso público</b>	Obligatorio
<b>Oficio(s) de piso</b>	Obligatorio
<b>Custodia de valores (individual en la habitación o caja fuerte común)</b>	Obligatorio
<b>Internet</b>	Obligatorio

#### **Artículo 45°.- Cuna (Guardería)**

45.1 El local deberá estar en el primer piso y contar con un área libre reglamentaria de acuerdo a la zonificación y parámetros urbanísticos y edificatorios. No estará permitida la ampliación al giro de nido.

45.2 La guardería deberá contar con el siguiente acondicionamiento:

- a. Área de cuidado y enseñanza-aprendizaje.
- b. Área administrativa.
- c. Área de apoyo técnico (psicología, pedagogía, etc.).
- d. Área de preparación de alimentos, comedor y servicios sanitarios que se adapten a las necesidades de los menores.
- e. Área para ludoteca y biblioteca.
- f. Patio de juegos.
- g. Depósito.
- h. En las demás condiciones técnicas deberá seguir los parámetros fijados para un nido.
- i. No podrán realizar actividades, presentaciones o similares con equipo de sonido u otra fuente que cause molestias al vecindario.

#### **Artículo 46°.- Pubs - Discotecas**

46.1 No producirán ruidos permanentes o eventuales que se perciban fuera del local mayores a 70 decibeles en el horario diurno y 60 decibeles en horario nocturno según lo estipulado en la Ordenanza N°410-MSI.

46.2 No se permite la emisión de humos, polvos, olores molestos, gases tóxicos que puedan ser percibidos fuera del local o causen molestias al vecindario.

46.3 Todos los locales deberán considerar necesariamente acondicionamiento acústico. La colocación del material aislante contra el ruido se hará en las paredes y techos del local, sin afectar el sistema de ventilación del mismo.

46.4 Estará prohibido el ingreso de menores de edad.

46.5 Deben exhibir en un lugar visible en el exterior del local la capacidad máxima de aforo.

46.6 No se permitirá el expendio de bebidas alcohólicas para llevar.

46.7 No se permitirá destinar un área del local como zona de fumadores.

46.8 Deberá contar con servicios higiénicos.

#### **Artículo 47°.- Panadería y pastelería**

47.1 Deberán contar con extractor de humo y chimenea con las siguientes características:

- a. El punto final de desfogue se ubicará sobrepasando en 3 m. sobre la altura del predio colindante más alto y estar retirado como mínimo a 1.50 metros del plano de la fachada del predio, sin perjuicio de lo normado en el Art.5° de la Norma EM. 060 del RNE.
- b. El conducto deberá guardar una distancia mínima que no interfiera con algún vano visible de los inmuebles colindantes.
- c. La instalación no debe alterar la fachada ni los aspectos estéticos y arquitectónicos de la edificación.
- d. Deben cumplir con la Norma A.70 y la Norma A.120 del RNE.

47.2 Los hornos y chimeneas estarán aislados de los muros por una distancia mínima de 50 cm.

47.3 El sistema de evacuación de aguas residuales debe mantenerse en buen estado de funcionamiento y estar protegido para evitar el ingreso de roedores e insectos al establecimiento. Este sistema debe estar diseñado para soportar cargas máximas, contar con trampas de grasa y evitar la contaminación del sistema de agua potable.

47.4 De existir cámaras de fermentación, deben de estar revestidas con material impermeable, fácil de



fumigar y limpiar.

47.5 Deberá contar con servicios higiénicos.

47.6 Los muros del área de los servicios higiénicos deben de ser revestidos con mayólica o material similar.

47.7 Debe contar con un área de depósito, en el que el almacenamiento será sobre parihuelas de madera.

47.8 Queda prohibida la instalación de altillos o divisiones de madera.

47.9 Todas las secciones del local así como las maquinarias, útiles de elaboración, recipientes, mesas tablas, etc., deberán estar en perfecto estado de aseo y conservación.

47.10 Deberá evitar ruidos molestos y olores.

#### **Artículo 48°.- Cafetería - Fuente de soda**

48.1 De manera general, estos establecimientos deberán cumplir con las disposiciones contenidas en la Norma Sanitaria para el Funcionamiento de Restaurantes y Servicios Afines aprobada por el Ministerio de Salud (R.M. N° 363-2005-MINSA) y la norma modificatoria (R.M. N° 965-2014/MINSA).

48.2 Aquellos establecimientos que requieran contar con cocina, horno, freidora o equipo similar deberán contar con un sistema de campana extractora y chimenea o ductos de desfogue, con filtros de retención de grasa y sólidos en suspensión.

48.3 Los ductos y chimeneas deben tener un recorrido directo hacia el exterior de la edificación, con las siguientes características:

- a. El punto final de desfogue se ubicará sobrepasando en 3 m. sobre la altura del predio colindante más alto y estar retirado como mínimo a 1.50 metros del plano de la fachada del predio, sin perjuicio de lo normado en el Art.5° de la Norma EM. 060 del Reglamento Nacional de Edificaciones.
- b. El conducto deberá guardar una distancia mínima que no interfiera con algún vano visible de los inmuebles colindantes.

48.4 La instalación no debe alterar la fachada ni los aspectos estéticos y arquitectónicos de la edificación.

48.5 El ingreso del público podrá ser independiente del ingreso del servicio y de los abastecedores o en todo caso, se establecerán periodos de tiempo diferentes para evitar la circulación cruzada entre estos dos últimos. En los casos de los predios que tengan la condición de uso mixto, los ingresos a la cafetería serán independientes del ingreso a la vivienda.

48.6 El área de cocina deberá contar con un espacio de almacén o depósito de productos alimenticios agrupados según su uso (alimentos húmedos, alimentos secos y productos no alimenticios).

48.7 Los pasadizos no deben ser utilizados como áreas para el almacenamiento.

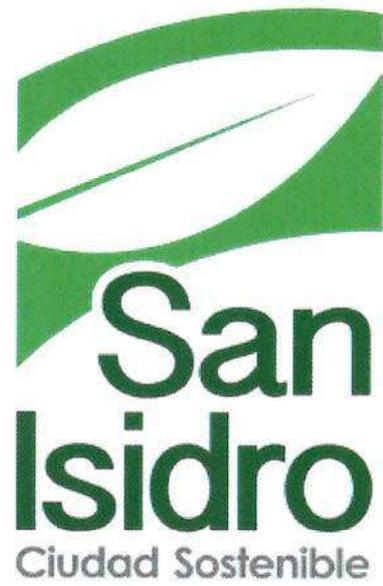
48.8 La dotación de servicios higiénicos será conforme a lo establecido en la Norma A.070, COMERCIO, del Reglamento Nacional de Edificaciones.

48.9 Ventilación: contar con el equipo adecuado en todas las instalaciones del establecimiento.

48.10 Sistema de conservación de alimentos: Se dispondrá refrigeradores. y conservadoras.

48.11 Para cafetería: estará permitido el expendio de bebidas alcohólicas como acompañamiento y/o complemento de las comidas, prohibiéndose el consumo exclusivo.





## NORMA SI-03: ORNATO



## TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

### **Artículo 1°.- Objeto y Finalidad**

Regular las obligaciones de propietarios, inquilinos y/o poseedores de inmuebles, respecto a sus obligaciones sobre el mantenimiento que deben tener las edificaciones y/o predios que posean o en los cuales residan, con la finalidad de preservar las condiciones de ornato, seguridad y salubridad.

### **Artículo 2°.- Ámbito de aplicación**

La presente normativa es de aplicación obligatoria en todos los predios de propiedad privada ubicados en la jurisdicción del distrito de San Isidro, incluidos los que forman parte de las Zonas de Reglamentación Especial.

### **Artículo 3°.- Sujetos obligados**

Toda persona natural o jurídica, propietario, arrendatario o conductor de algún predio ubicado en el distrito de San Isidro, está obligado a respetar las disposiciones de ornato dispuestas en la presente normativa.

## TÍTULO II DISPOSICIONES ESPECÍFICAS

### **Artículo 4°.- Volumetría**

Las nuevas edificaciones, las modificaciones de fachada y/o de volumetría, deberán guardar armonía con los volúmenes de las edificaciones del entorno.

### **Artículo 5°.- Cercos**

- a) No se permitirá el pintado de cercos frontales con imágenes o textos alusivos a campañas educativas, sanitarias, turísticas, culturales u otras de carácter temporal o definitivo.
- b) Asimismo, queda prohibida la instalación de anuncios con publicidad exterior adosados o sobre los cercos, salvo aquellos autorizados por la autoridad municipal, de conformidad con lo establecido por la norma de Publicidad Exterior del distrito.

### **Artículo 6°.- Fachadas**

- a) Las fachadas deberán mantenerse en buenas condiciones de conservación. Ello implica que sus paramentos, puertas, ventanas, cornisas, balcones, jardineras, instalaciones exteriores, pérgolas, coberturas, terrazas, y demás elementos que la constituyen, deben estar limpios, correctamente pintados y en buen estado de conservación.
- b) No se permitirá tender o colgar ningún tipo de ropa o similares en los balcones visibles desde el exterior. Los tendales ubicados en azoteas o en ambientes con ventanas hacia el exterior deberán tener elementos que impidan la vista desde el exterior de la ropa o similares, pudiendo ser estos elementos, tabiquería o muros, vidrios pavonados, persianas verticales u horizontales u otros elementos que logren el mismo fin.
- c) No se permitirá el pintado de grafitis, murales o expresiones urbanas en las fachadas, salvo que las mismas cuenten con la autorización de los propietarios y la aprobación municipal. Este tipo de expresiones deberán guardar armonía con el entorno urbano paisajístico y no debe atender con la moral y las buenas costumbres.
- d) No se permitirá la instalación de equipos para aire acondicionado, gas u otros similares, que sobresalgan de las fachadas que dan al exterior. En caso de ser necesaria dichas instalaciones, podrán instalarse pero protegidos por cerramientos que guarden armonía con el volumen de la edificación y acorde con la fachada de la edificación. Asimismo, se deberá prever dentro de la instalación las canaletas o tuberías que sean necesarias para evitar el goteo hacia el exterior.
- e) No se permitirá la invasión de la vía pública por puertas, rejas, letreros, avisos o cualquier otro elemento que impida el tránsito de los peatones o que puedan causar daño a los mismos.



#### **Artículo 7°.- Azoteas**

- a) No se permitirá la construcción de cuartos o ambientes cuyos materiales tengan un acabado diferente a los de la fachada. Las construcciones de ambientes de material liviano, deberán ser enlucidas o tarrajeadas de manera tal que se mantenga una unidad en cuanto al acabado con el resto de la edificación.
- b) No se permitirá la colocación de elementos o materiales en desuso en las áreas libres de la azotea. Dichos elementos deberán ser obligatoriamente ingresados en algún ambiente o depósito, evitando que los mismos sean vistos desde las edificaciones vecinas.
- c) El área encargada de la limpieza pública de la Municipalidad en coordinación con el área a cargo de la participación vecinal, podrá programar campañas de limpieza de azoteas, para lo cual pondrá a disposición de los vecinos el apoyo del personal y logístico para dicho fin. Los vecinos, a través de sus Juntas Vecinales, podrán solicitar dicho apoyo municipal para realizarse a nivel distrital, por sector o por subsector.
- d) No se permitirá en las azoteas, la crianza de perros, gatos, palomas y/o aves de corral.

#### **Artículo 8°.- Jardines**

Los jardines exteriores deberán estar en buen estado de conservación y mantenimiento.

#### **Artículo 9°.- Lotes baldíos**

Todos los lotes baldíos deberán estar cercados, tarrajeados y pintados, concordantes con las características establecidas en la Ordenanza N° 046-MSI.

#### **Artículo 10°.- Retiro municipal**

Queda prohibida la habilitación temporal de los retiros frontales, salvo lo dispuesto en la normativa urbanística y edificatoria así como en la norma para el uso del retiro municipal con fines comerciales.

Asimismo, queda prohibida la instalación de elementos de publicidad exterior en poste propio o autosoportados en el área de retiro municipal.

#### **Artículo 11°.- Uso de andamios**

Se permitirá el uso de andamios a base de estructuras metálicas con estabilidad fija, suspendida o móvil, con los componentes en los cuales se apoye, para el pintado, resane y mantenimiento de fachadas de edificaciones.

La instalación y uso de los mismos, deberá cumplir con las normas de seguridad (Norma G.050) establecidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones.

Si para las labores de pintado, resane y/o mantenimiento se requiere utilizar andamios que ocupen áreas de uso público y/o se proyecten sobre sus aires se deberá contar previamente con autorización municipal debiendo adjuntarse los planos de seguridad y desvíos en la vía pública (sendero peatonal, señalización preventiva e informativa).

#### **Artículo 12°.- Prohibición de modificación de vía pública**

No se permitirán modificaciones de la vía pública sin la autorización del órgano municipal competente, estableciéndose las siguientes prohibiciones:

- a. Modificación del acabado o tratamiento final de vereda, bermas y/o jardín de aislamiento.
- b. Modificación del alineamiento de vereda, berma lateral y/o jardín de aislamiento.
- c. Modificación del uso y acabado del jardín de aislamiento y/o berma lateral.





## REGLAMENTO INTEGRADO NORMATIVO

### NORMA SI-04: NORMATIVA PARA LA MEJORA DE LA

### CALIDAD URBANA Y EDIFICATORIA



**TÍTULO I**  
**DISPOSICIONES PARA PROMOVER LA SOSTENIBILIDAD DE LAS ZONAS RESIDENCIALES**

**CAPÍTULO I**  
**DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1°.- Objetivo**

El presente Título tiene por objetivo incentivar, promover y preservar el uso residencial en zonas específicas del distrito, generando las condiciones urbanas adecuadas, que fomenten y viabilicen su desarrollo sostenible, a partir de la aplicación de parámetros que posibiliten la inversión.

**Artículo 2°.- Ámbito de aplicación**

Las disposiciones contenidas en el presente Título son de aplicación exclusiva en las Sub Zonas A, B y C que se grafican en el Plano N° 03, Ámbito de aplicación para promover la sostenibilidad de las zonas residenciales, que forma parte integrante de la presente Norma SI-04 y sólo será de aplicación para solicitudes de Licencia de Edificación de Obra Nueva.

**CAPÍTULO II**  
**DISPOSICIONES ESPECÍFICAS PARA USO RESIDENCIAL**

**Artículo 3°.- Área Mínima por Unidad de Vivienda en edificaciones multifamiliares y conjuntos residenciales**

3.1 El área mínima por unidad de vivienda en edificaciones multifamiliares y conjuntos residenciales, así como el porcentaje máximo según el tipo de unidad de vivienda, será conforme a lo establecido en el siguiente Cuadro N° 01:

**CUADRO N° 01: ÁREA MÍNIMA POR UNIDAD DE VIVIENDA EN EDIFICACIONES MULTIFAMILIARES Y CONJUNTOS RESIDENCIALES Y PORCENTAJE MÁXIMO SEGÚN EL TIPO DE UNIDAD DE VIVIENDA.**

TIPO DE UNIDAD DE VIVIENDA EN EDIFICIOS MULTIFAMILIARES Y CONJUNTOS RESIDENCIALES	ÁREA MÍNIMA (M2)	% DE UNIDADES DE VIVIENDA EN LA EDIFICACIÓN
		MÁXIMO
Unidad de Vivienda para 3 dormitorios	100 m2	---
Unidad de Vivienda para 2 dormitorios	60 m2	---
Unidad de Vivienda para 1 dormitorio	45 m2	50 % (*)

(\*) No se aplicará el redondeo cuando el resultado del cálculo para determinar la cantidad de unidades de vivienda de 45 m2 incluya decimales.

(\*\*) No se permitirá conjuntos residenciales en predios calificados con zonificación RDB.

3.2 El cálculo del área mínima para unidades de vivienda en edificaciones multifamiliares y conjuntos residenciales, establecido en el numeral 3.1 del presente capítulo, 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 4°.- Índice de Estacionamientos

- 4.1 El Índice de Estacionamientos requeridos para las edificaciones multifamiliares y conjuntos residenciales de aplicación exclusiva en la Sub Zona A, B y C, que se grafican en el Plano N° 03, Ámbito de aplicación para promover la sostenibilidad de las zonas residenciales, se determinará de acuerdo a lo establecido en los siguientes Cuadros N° 02 y N° 03:

**CUADRO N° 02: ÍNDICE DE ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS EN EL ÁMBITO DE APLICACIÓN PARA PROMOVER LA SOSTENIBILIDAD DE LAS ZONAS RESIDENCIALES DE LA SUB ZONA A Y C**

SUB ZONA	USOS	ESTACIONAMIENTO		
		MÁXIMO	VISITAS (%) (**)	BICICLETAS (*)
A y C	Multifamiliar	1 c/ 2 unid. Viv.	0	1 c/ 10 unid. Viv. (mínimo)
	Conjunto residencial	1 c/ 2 unid. Viv.	0	1 c/ 7 unid. Viv. (mínimo)

No se aplicará el redondeo cuando el resultado del cálculo para determinar la cantidad de estacionamiento incluya decimales.

(\*) Las 3 primeras plazas de estacionamiento para bicicletas se deberán ubicar sobre el retiro municipal y deberán ser de uso común.

(\*\*) El requerimiento de estacionamiento para Personas con Movilidad Reducida (PMR) será según lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE).

**CUADRO N° 03: ÍNDICE DE ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS EN EL ÁMBITO DE APLICACIÓN PARA PROMOVER LA SOSTENIBILIDAD DE LAS ZONAS RESIDENCIALES DE LA SUB ZONA B**

SUB ZONA	USOS	ESTACIONAMIENTO			
		MÍNIMO	MÁXIMO	VISITAS (%) (**)	BICICLETAS (*)
B	Multifamiliar	1 c/ 2 unid. vivienda	1 c/ 1 unid. vivienda	10 % del total de estacionamientos	1 c/ 5 unid. Viv. (mínimo)
	Conjunto Residencial	1 c/ 2 unid. Vivienda	1 c/ 1 unid. Vivienda	10 % del total de estacionamientos	1 c/ 3 unid. Viv. (mínimo)

No se aplicará el redondeo cuando el resultado del cálculo para determinar la cantidad de estacionamiento incluya decimales.

(\*) Las 3 primeras plazas de estacionamiento para bicicletas se deberán ubicar sobre el retiro municipal y deben ser de uso común.

(\*\*) El requerimiento para Personas con Movilidad Reducida (PMR) será según lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE) y se contabilizará dentro del cálculo para visitas.

- 4.2 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 Cuadro N° 02 y Cuadro N° 03 del presente Artículo.

#### Artículo 5°.- Consideraciones técnicas de las plazas de estacionamiento

- 5.1 La totalidad de plazas de estacionamientos requeridas deberán ubicarse dentro del lote.
- 5.2 Los estacionamientos para visitas no deben ser numerados debiendo estar indicados como área común y debidamente señalados como tal en el proyecto.
- 5.3 No se permiten estacionamientos vehiculares en el retiro municipal.
- 5.4 Los niveles destinados a estacionamiento sólo podrán ubicarse a nivel de sótano, no permitiéndose a nivel de superficie ni en niveles superiores o semisótanos.



- 5.5 No se permitirá el ingreso vehicular a los estacionamientos a través del ochavo reglamentario o por las esquinas.
- 5.6 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 6°.- Condiciones específicas de carácter ambiental**

En las edificaciones nuevas se deberá implementar las siguientes técnicas ambientales para la eficiencia energética:

- 6.1 Uso de iluminación artificial LED en la totalidad de las áreas comunes.
- 6.2 Instalación de sensores de movimiento para el ahorro de energía en áreas comunes.
- 6.3 Instalación de inodoros, lavatorios y griferías con reguladores de caudal o sistema ahorrador de agua según sea el caso, en la totalidad de la edificación.
- 6.4 Disponer de un ambiente destinado a los contenedores para la segregación de residuos sólidos, zona de reciclaje permanente (set de contenedores diferenciados que incluya al menos la clasificación de vidrios, plásticos, papel y residuos orgánicos). Los residuos sólidos generados en los domicilios o establecimientos se deben almacenar en recipientes y/o depósitos que correspondan por tipo de residuos, considerando el horario y la frecuencia del servicio de recolección. Para las consideraciones de características de los recipientes de almacenamiento se debe tomar en cuenta lo estipulado en las normas metropolitanas y sectoriales (específicas).
- 6.5 Implementar un sistema de azoteas verdes en un área no menor al 50 % del área útil de la misma, de conformidad con las condiciones que se detallan en el Anexo N° 04 y/o Anexo N° 05 de la Norma SI-01: Normativa Urbanística y Edificatoria.

**Artículo 7°.- Condiciones referidas al área libre en las edificaciones**

- 7.1 El área libre mínima 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 %
- 7.2 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.
- 7.3 El 50 % del área verde antes indicada, podrá ser destinada a uso recreativo (BBQ, juegos infantiles, paseos peatonales, pérgolas, rotonda y piscinas).
- 7.4 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 8°.- Condiciones referidas al retiro municipal**

- 8.1 No se permitirá rampas de acceso al estacionamiento ni elevadores de autos sobre el retiro.
- 8.2 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.
- 8.3 No se permitirá la instalación de ningún tipo de cerramiento sobre el retiro municipal (muros, rejas, cerco vivo u otros elementos verticales).
- 8.4 Los muros laterales de los lotes tendrán una altura máxima de 1.20 m, pudiendo ubicar sobre dichos muros o dentro de la edificación nueva, los medidores de energía eléctrica, gas natural y/o sistemas contraincendios.

**Artículo 9°.- Aspectos normativos complementarios**

- 9.1 Referidos a requerimientos técnicos:
 

Para lotes ubicados en el ámbito de aplicación del presente Título.

  - a) En todo lo que no se oponga a lo normado en el presente Título, rige la Norma SI-01: Normativa Urbanística y Edificatoria del RIN.
  - b) No serán de aplicación los retranques de ningún tipo, excepto lo establecido para azoteas.
  - c) Solo se aplicará el retiro posterior a predios que tengan la zonificación comercial y colinden con un predio con zonificación residencial.
- 9.2 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.
- 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.

9.3 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.

9.4 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. Se exceptuará aquellos casos que, por las condiciones de diseño, los volúmenes de uso comercial y de uso residencial se desarrollen en volúmenes diferenciados.
- 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 distinta 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 peatonales 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 el uso residencial y comercial (uso mixto), el requerimiento de estacionamientos se calculará independientemente para cada uso de acuerdo a lo señalado en la presente norma. Asimismo, se deberá considerar un control de ingreso entre los estacionamientos residenciales y comerciales.

## TÍTULO II

### LINEAMIENTOS TÉCNICOS ARQUITECTÓNICOS Y URBANÍSTICOS DE EXCEPCIÓN

#### CAPÍTULO I

#### DISPOSICIONES TÉCNICAS ESPECÍFICAS

#### Artículo 10°.- Lineamientos Técnicos

##### 10.1 Desarrollo del eje comercial de la Av. Juan de Arona

- a. Con el fin de consolidar el eje comercial de la Av. Juan de Arona, calificado con zonificación Comercio Zonal (CZ), se promoverá la acumulación de los lotes ubicados en este eje comercial hasta con un máximo de 2 lotes contiguos calificados con zonificación Residencial de Densidad Media (RDM), de manera tal que se conforme un lote con dimensiones adecuadas para el desarrollo de nuevos proyectos que alberguen ambas actividades (comercial y residencial), con las siguientes características:

#### Cuadro N°01: LINEAMIENTOS TÉCNICOS PARA EL DESARROLLO DEL EJE COMERCIAL DE AV. JUAN DE ARONA



ACUMULACIÓN DE LOTES	ÁREA MÍNIMA NORMATIVA	FREENTE MÍNIMO NORMATIVO	ÁREA MÁXIMA EDIFICABLE	
			% MÁX. DE USO COMERCIAL	% OBLIGATORIO DE USO RESIDENCIAL
1 CZ + 1 RDM	450 m <sup>2</sup>	20 m	50 %	50 %
1 CZ + 2 RDM	600 m <sup>2</sup>	30 m	40 %	60 %

- b. Las actividades comerciales y/o de servicios permitidas en el lote acumulado serán las que tengan uso conforme en zonificación Comercio Zonal (CZ) de este Sector de Planeamiento, según el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas vigente. Asimismo, se debe desarrollar obligatoriamente el uso residencial en el porcentaje señalado en el cuadro N°01.
- c. Será exigible respetar el porcentaje de área libre que corresponde a cada zonificación.
- d. Los estacionamientos no deberán desarrollarse en el primer piso y/o a nivel de superficie.
- e. La altura de pisos establecida en la normativa vigente no será acumulable. Cada zonificación respetará la altura normativa correspondiente según lo dispuesto en la Norma SI-00: Generalidades y Norma SI-01: Normativa Urbanística y Edificatoria.
- f. Las disposiciones contenidas en el presente numeral serán de aplicación para el lote acumulado. De manera complementaria regirá lo dispuesto en la Norma SI-01: Normativa Urbanística y Edificatoria.

## 10.2 Desarrollo de lotes residenciales por cambios en el contexto urbano

Las siguientes disposiciones arquitectónicas y urbanísticas, serán de aplicación para los siguientes lotes con frente a las siguientes vías locales, con sección vial igual o mayor a 14 metros: Calle Los Pinos cuadra 5, Calle Almirante Lord Cochrane cuadra 1, Calle Los Halcones cuadra 1 y 3 (lados impares) y Calle Las Oropéndolas cuadra 1.

- a. En aquellos predios calificados con zonificación residencial (RDM) entre zonificaciones de mayor uso y/o alturas normativas, que cuenten con un área igual o mayor a 1,300.00 m<sup>2</sup>, se podrá permitir:
  - a.1 El uso comercial, y/o de servicio se desarrollará en el primer piso; el uso de oficinas administrativas podrá ser un máximo del 30 % del área techada total; siempre y cuando, el 60 % del área techada total de la edificación sea destinada al uso residencial.
  - a.2 El uso comercial y/o de servicio podrá desarrollarse hasta el segundo piso, siempre y cuando el 75 % del área techada total de la edificación sea destinada al uso residencial, debiendo desarrollarse este uso en los demás pisos superiores.
  - a.3 De optarse por actividades comerciales, de servicio y/o de oficinas administrativas, no será exigible el porcentaje (%) de área libre en el primer piso, siempre y cuando se plantee (en el primer piso) un equipamiento de servicio (para el sector donde se ubique el proyecto), no debiendo ser menor al 20 % del área del lote, y el porcentaje de área libre solo será exigible en los pisos de uso residencial.
  - a.4 Adicionalmente, se podrá edificar hasta dos pisos adicionales de la altura máxima normada, para uso exclusivo de vivienda con un retranque de 5 metros, no permitiéndose la construcción de azotea. En este caso, estas edificaciones no serán generadores de mayor altura por concepto de colindancia.
- b. Los usos comerciales o de servicio que se permitirán para la aplicación de los ítems a.1) y a.2), serán los señalados en el Cuadro N° 02.
- c. El equipamiento de servicio: son aquellos servicios que fomentan y garantizan la calidad de vida de una población en los centros urbanos. Dichos servicios deben poseer continuidad, regularidad, uniformidad, obligatoriedad, calidad y eficiencia. El equipamiento de servicio podrá ser destinado a los siguientes usos: centro de atención al ciudadano, guardería, gimnasio, escuela de yoga-taichi, veterinaria, consultorio para atención ambulatoria, biblioteca, salas de teatro, salas de exposición, museo, galería de arte, centro cultural, terapia física, centro de atención para adultos mayores u otro equipamiento similar; manteniendo el inversionista o propietario(s) del terreno la propiedad del suelo destinado a equipamiento.



- d. Las disposiciones contenidas en el numeral 10.2 del presente artículo, serán de aplicación para los predios acumulados, de manera complementaria regirá lo dispuesto en la Norma SI-01: Normativa Urbanística y Edificatoria.
- e. Excepcionalmente, se podrá desarrollar viviendas de menor área a lo señalado en el Anexo N°3 de la Norma SI-01, en un 20% como máximo de acuerdo al ámbito urbano homogéneo donde se localice el lote; asimismo, deberá respetar los porcentajes de unidades de vivienda señalada en el mencionado cuadro.

#### CUADRON°2: USOS COMPATIBLES

MINIMARKET, DRUGSTORE Y BODEGA
BAZAR
BODEGA GOURMET
PANADERÍA, PASTELERÍA, REPOSTERÍA Y CONFITERÍA
TIENDA DE PRODUCTOS ORGÁNICOS Y NATURALES (CASAS NATURISTAS)
TIENDA DE UTENSILIOS, MENAJE, VAJILLA, DECORACIÓN, CRISTALERÍA, ETC.
LIBRERÍA (INCLUYE PERIÓDICOS, REVISTAS, PAPELERÍA AL POR MENOR Y SERVICIO DE FOTOCOPIAS)
TIENDA DE EQUIPOS Y ARTÍCULOS DEPORTIVOS
TIENDA DE BICICLETAS, ACCESORIOS Y REPUESTOS
JUGUETERÍA
BOUTIQUE, CASA DE NOVIOS, TIENDA DE ROPA Y ACCESORIOS DE VESTIR (INCLUYE EXHIBICIÓN DEL PRODUCTO)
SASTRERÍA, MODISTA, COSTURERA
TIENDA DE ROPA DEPORTIVA Y ACCESORIOS (INCLUYE EXHIBICIÓN DEL PRODUCTO)
ZAPATERÍA Y ACCESORIOS DE CALZADO (INCLUYE EXHIBICIÓN DEL PRODUCTO)
TIENDA DE ARTÍCULOS Y ACCESORIOS DE CUERO Y OTROS MATERIALES
CASAS DE NOVIAS, SOMBRERERÍA (INCLUYE EXHIBICIÓN DEL PRODUCTO)
FARMACIA Y BOTICA (INCLUYE SERVIO DE ENTREGA A DOMICILIO)
PERFUMERÍA Y PRODUCTOS COSMÉTICOS Y DE TOCADOR
JOYERIA, BISUTERÍA, ÓPTICA Y RELOJERÍA
FLORETERÍA (INCLUYE VENTA DE SEMILLAS E INSUMOS DE JARDINERÍA)
TIENDA DE ARTESANIAS, ARTÍCULOS DE CERÁMICA Y RECUERDOS
TIENDA DE ESCULTURAS, PINTURAS, GRABADOS (PRODUCTOS ARTÍSTICOS)
RESTAURANTE
CAFETERIA, FUENTE DE SODA (CON VENTA DE MENÚ SIN PREPARACIÓN EN EL LOCAL), HELADERÍA Y DULCERÍA.
JUGUERIA
TIENDA DE PRODUCTOS VETERINARIOS
LOCAL PARA ALQUILER DE BICICLETAS.
GUARDERÍA EDUCATIVA (CENTRO DE ESTIMULACION TEMPRANA)
ESCUELA INICIAL (JARDÍN O NIDO)
PELUQUERÍA, BARBERÍA
SALÓN DE BELLEZA, SPA Y MASOTERAPIA
SERVICIO DE MANICURA, PEDICURA Y PODOLOGÍA



## TÍTULO III

### NORMAS EXCEPCIONALES PARA ZONAS CON CARACTERÍSTICAS URBANAS ESPECIALES

#### CAPÍTULO I

#### DISPOSICIONES PARA ACTIVIDADES COMERCIALES

##### Artículo 11°.- Objetivo

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

##### Artículo 12°.- Ámbito de aplicación

Las disposiciones contenidas en el presente Título son de aplicación para los lotes con zonificación comercial y residencial y su área de influencia que se encuentran delimitadas en el Plano N° 04 que forma parte de la presente norma, sin perjuicio de las disposiciones aplicables en todo el distrito, y sólo para los giros o actividades urbanas indicados en el Artículo 13° de la presente norma y con uso conforme para su correspondiente calificación de zonificación, de conformidad con lo establecido en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas vigente.

##### Artículo 13°.- Giros o actividades en los que se aplicará el índice de estacionamientos

El Índice de Estacionamiento regulado en la presente normativa se aplica con ocasión de la presentación de solicitudes de Licencia de Edificación y Licencia de Funcionamiento de los siguientes giros:

###### 13.1 Para Licencias de Edificación:

- a. Licencia de remodelación y/o ampliación para los giros de apart hotel, hotel y hotel boutique, con la finalidad de incrementar la oferta de camas.
- b. Licencia de edificación nueva para los giros de apart hotel, hotel y hotel boutique.
- c. Licencia de edificación nueva, de remodelación y/o ampliación para los giros de restaurante, cafetería y oficinas administrativas.

###### 13.2 Para Licencia de Funcionamiento:

- a. Licencia de funcionamiento para los giros de apart hotel, hotel y hotel boutique (sin casino ni tragamonedas).
- b. Licencia de funcionamiento para los giros de restaurante, cafetería y oficina administrativa.

##### Artículo 14°.- Disposiciones generales

Las siguientes disposiciones son de aplicación para Licencias de Edificación y Licencia de Funcionamiento:

- 14.1 A los giros de oficinas administrativas, apart hotel, hotel, hotel boutique, restaurantes y cafeterías se les aplica la dotación reglamentaria de estacionamientos establecidos en el Anexo N° 01 de la presente Norma SI-04.
- 14.2 El requerimiento de estacionamientos presenta cálculos diferenciados según el giro, uso de los ambientes y tipo de estacionamiento.
- 14.3 El titular de la Licencia de Edificación o de Funcionamiento, según sea el caso, que se encuentren en el Centro Financiero o la ZRE Bosque de Olivos y su área de influencia, cuya área delimitada se encuentra graficada en el Plano N° 02 de la presente Norma SI-04, y que a la fecha de vigencia de la presente normativa cuenten con un mayor número de plazas de estacionamiento a las establecidas por el Anexo N° 01 de la Norma SI-04, 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.
- 14.4 Para las edificaciones que cuenten con un excedente de estacionamientos de acuerdo al Anexo N° 01 de la presente Norma SI-04, 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 sólo en los casos que las plazas de estacionamientos excedentes cumplan con las siguientes condiciones:

- a. Se solicite por pisos y/o niveles completos.
- b. Se contemple plazas de estacionamientos para discapacitados de acuerdo a lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones.

**Artículo 15°.- Condiciones para la aplicación del Índice de Estacionamientos**

Para la aplicación del Índice de Estacionamientos contenido en el Anexo N° 01 la presente Norma SI-04, el solicitante deberá cumplir las siguientes condiciones:

- 15.1 Condiciones referidas a estacionamientos en retiros municipales
  - a. No construir rampas ni elevadores de acceso vehicular sobre el retiro municipal.
  - b. 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 en el Título II de la Norma SI-01: Normas que regulan el uso del retiro municipal con fines comerciales, sin que ello afecte los espacios reglamentarios correspondientes a los accesos peatonales y/o vehiculares.
  - c. No permitir en ningún caso, el estacionamiento paralelo a los frentes del lote en el retiro municipal.
- 15.2 Condiciones referidas a estacionamiento de vehículos de servicio turístico y servicio de taxi
  - 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 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 el presente Capítulo, 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° 01 de la presente Norma SI-04.
- 15.3 Condiciones de carácter ambiental
  - a. Uso eficiente de energía
    - a.1 Uso de iluminación artificial LED en la totalidad de áreas comunes o de atención al público.
    - a.2 Instalación de equipos con certificado de eficiencia energética o ahorro de energía en zonas comunes: lavandería, centro de entretenimiento o sala de usos múltiples (en los casos en que corresponda en atención al giro).
  - b. Uso eficiente de agua
    - b.1 Instalación de inodoros, duchas, lavatorios, tinajas y griferías con reguladores de caudal o sistema ahorrador certificado (sensor) en lavabos de servicios higiénicos de la edificación (como mínimo el 35 % de la totalidad).
  - c. Sistema de manejo de residuos
    - c.1 Implementación de Zona de Reciclaje Permanente (set de contenedores diferenciados que incluya al menos la clasificación de vidrios, plásticos, papel y residuos orgánicos).  
Los residuos sólidos generados en los domicilios o establecimientos se deben almacenar en recipientes y/o depósitos que correspondan por tipo de residuos, considerando el horario y la frecuencia del servicio de recolección. Para las consideraciones de características de los Recipientes de Almacenamiento se debe tomar en cuenta lo estipulado en el Artículo 20° de la Ordenanza N° 1778-MML.
  - d. Movilidad sostenible
    - d.1 Implementación de estacionamiento de vehículos menores (bicicletas y otros): El número de plazas para vehículos menores deberá cumplir con lo dispuesto en el Anexo N° 01 de la presente Norma SI-04. 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).
    - d.2 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:

USO	NÚMERO MÍNIMO DE CAMERINOS
APART HOTEL (**)	1 unidad cada 150 dormitorios Diferenciados entre hombres y mujeres 50 % - 50 %
HOTELES Y HOTEL BOUTIQUE (*)	1 unidad cada 150 dormitorios
CAFETERÍAS (*)	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 %

- (\*) 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.

#### 15.4 Condiciones referidas a requerimientos edificatorios y urbanísticos complementarios

- 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).
- El primer nivel de las edificaciones deberá estar en relación directa con el espacio público, con visibilidad hacia la calle y sin muros ciegos.
- No permitir el ingreso vehicular a estacionamientos a través del ochavo reglamentario o por las esquinas.
- No permitir desniveles en el retiro municipal ni semisótanos o similares cualquiera sea su uso.

#### Artículo 16°.- Licencias de Funcionamiento vigentes con edificaciones pre-existentes

Las edificaciones pre-existentes con Licencias de Funcionamiento vigentes podrán acogerse a las disposiciones contenidas en el presente Título con el fin de disponer sus plazas de estacionamiento siempre que cumplan con lo dispuesto en los numerales siguiente:

##### 16.1 Uso eficiente de energía

- Uso de iluminación artificial LED en la totalidad de áreas comunes o de atención al público.
- Instalación de equipos con certificado de eficiencia energética o ahorro de energía en zonas comunes: lavandería, centro de entretenimiento o sala de usos múltiples (en los casos en que corresponda en atención al giro).

##### 16.2 Uso eficiente de agua

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

##### 16.3 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° 01. 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).



**TÍTULO IV  
GENERACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO**

**CAPÍTULO I  
DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 17°.- Objetivo**

El presente capítulo tiene por objeto generar incentivos para que las áreas de suelo de propiedad privada, 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 título 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 18°.- Alcances y Ámbito de aplicación**

18.1 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) Contar con un área igual o mayor a 3 000 m<sup>2</sup>. Para dicho efecto se podrá considerar la acumulación de lotes que cuenten con zonificación CM o CZ.
- c) No colindar en ninguno de sus frentes con zonificación residencial de tipo RDB y RDM.
- d) Excepcionalmente los predios con zonificación RDA o RDMA siempre que colinden lateral y/o posteriormente con lotes con zonificación de CZ y/o CM podrán acogerse al presente título, debiendo contar con un área igual o mayor a 3 000 m<sup>2</sup>. y el área resultante de dicha acumulación, deberá constituir el 70 % de la superficie total de la manzana.

**CAPÍTULO II  
DISPOSICIONES ESPECÍFICAS**

**Artículo 19°.- Compensación por destinar áreas a uso público en el primer nivel**

Se podrá incrementar el área techada adicional a lo establecido en la normatividad vigente, siempre que se destine un porcentaje del primer nivel de la edificación para uso público, en los siguientes términos:

- a) El incremento del área techada, sólo procede cuando el área de suelo destinada a uso público es mayor o igual a 800 m<sup>2</sup>.
- b) En los casos de predios en esquina no será de aplicación las disposiciones referidas a volteo establecidas en el numeral 5.10 del Capítulo II del Título I: Instrumentos Técnicos Normativos de la Norma SI-01.
- c) En todos los casos, se respetará la altura máxima normativa vigente establecida en el Plano de Alturas del distrito de San Isidro.
- d) Para realizar la compensación por destinar parte de su propiedad a uso público, se aplicará la siguiente fórmula:

**FÓRMULA DE COMPENSACIÓN POR DESTINO DE ÁREA PRIVADA A USO PÚBLICO.**

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

- A: Área del lote  
Ad: Área destinada a uso público  
Atn: Área techada normativa  
Ata: Área techada adicional



#### **Artículo 20°.- 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, se debe considerar lo siguiente:

- 20.1 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.
- 20.2 El área destinada a uso público debe ser de libre acceso al público en general, no pudiendo ser techada ni tener una construcción en volado o proyección sobre ésta área.
- 20.3 No 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.
- 20.4 El área destinada a uso público deberá ser habilitada para: parques, plazuelas, plazas, bulevares peatonales o espacios públicos en general; debiendo estar delimitada (o colindar) como mínimo en un lado de su perímetro por una vía local pública de carácter vehicular o peatonal, con el fin de preservar el acceso a ellas.
- 20.5 El primer nivel de la edificación deberá encontrarse en relación directa con el área destinada a uso público, con visibilidad hacia la calle, sin muros ciegos y sin semisótano.
- 20.6 El total del área de suelo destinado a uso público, no incluye el área destinado a los retiros municipales establecidos según la normativa vigente.  
Excepcionalmente, las áreas libres generadas en los retiros municipales de diez (10) metros, podrán ser destinadas a uso público, siempre y cuando esta área, contemple por lo menos el 50 % del área total del retiro municipal como áreas verdes con arbolado y sin techar. Asimismo se podrá plantear sobre esta área, senderos peatonales e instalación de mobiliario urbano.
- 20.7 El área de los retiros municipales, establecidos en la normatividad vigente, deberán estar igualmente a libre acceso al público en general, no pudiendo ser cerradas ni cercadas ni techadas ni destinadas a estacionamientos vehiculares.
- 20.8 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 normativa vigente.
- 20.8 El área de propiedad privada destinada al uso público irrestricto se entenderá cedida a perpetuidad, generando la carga registral en el Registro Público correspondiente. En caso de demolición total de la edificación, se levantará la carga registral generada.
- 20.9 El área destinada a uso público deberá contar con una forma geométrica regular y unitaria (sin áreas remanentes resultado del diseño), integrándose de manera armónica con el diseño.
- 20.10 Se deberá realizar la delimitación visual (con tachones) del área de propiedad privada destinada al uso público y el área de dominio público (límite de vereda y/o jardín de aislamiento) de administración municipal distrital.



#### **Artículo 21°.- Procedimiento para destinar áreas a uso público**

Los interesados podrán presentar un plano donde se deberá incluir las áreas y medidas perimétricas que se destine a uso público de acuerdo a lo dispuesto en el artículo previo, debiendo ser evaluado por la Gerencia de Planeamiento Urbano, en lo referente a la ubicación de mobiliario urbano y diseño de las áreas destinadas al uso público.



#### **Artículo 22°.- Obligaciones de los administrados**

Los administrados que obtengan Licencia de Edificación al amparo del presente título 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 mantener dicha área de acuerdo a lo que establezca la Municipalidad.

**TÍTULO V**  
**REGULACIÓN DE LOCALES DESTINADOS A ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS EN LA ZONA DE EMISIONES NEUTRAS (ZEN)**

**CAPITULO I**  
**DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 23°.- Objetivo**

Incentivar la construcción de edificaciones nuevas sostenibles referidas a los locales de estacionamiento de vehículos ubicados en la Zona de Emisiones Neutras (ZEN), estableciendo los parámetros edificatorios y las especificaciones técnicas para su buen funcionamiento.

**Artículo 24°.- Definiciones**

Para la aplicación de la presente norma se definen los siguientes tipos de locales destinados a estacionamiento de vehículos:

- a) **Edificios de estacionamientos.-** Son los establecimientos de carácter permanente, destinados en forma exclusiva a proveer estacionamiento público de vehículos y que se proyectarán de acuerdo a las disposiciones normativas del presente reglamento, siendo estas de varios niveles.
- b) **Playas colectivas de uso público.-** Son aquellos locales de estacionamiento de carácter permanente, edificadas sobre predios de propiedad privada, con la finalidad de hacer uso comercial de los espacios de parqueo vehicular y cuyo uso es público por ser de acceso libre para los usuarios, sin perjuicio del precio que por su uso sea establecido por el propietario o administrador; siendo este tipo de playa acondicionada con elevadores de vehículos.
- c) **Playas colectivas de uso privado.-** Son aquellos locales de estacionamiento de carácter permanente, edificadas sobre predios de propiedad privada, cuyo uso es privado por permitir el acceso únicamente de los vehículos que se dirijan a un determinado local comercial.

Aquella playa colectiva de uso privado que, por su magnitud, puede brindar de forma simultánea el servicio de estacionamiento colectivo de uso público, sin afectar su dotación reglamentaria de espacios de estacionamiento, será considerado como un estacionamiento colectivo de uso mixto, debiendo someterse a las normas de los estacionamientos colectivos de uso público.

**Artículo 25°.- Ámbito de aplicación**

Las disposiciones contenidas en el presente Título son de aplicación exclusiva para los lotes ubicados en la Zona de Emisión Neutra (ZEN) que se encuentra delimitada en el Plano N° 05, que forma parte integrante de la presente Norma SI-04.

**CAPÍTULO II**  
**CONDICIONES TÉCNICAS GENERALES**

**Artículo 26°.- Requerimientos mínimos para los locales de estacionamiento de vehículos**

Las siguientes condiciones técnicas serán de aplicación para los tipos de locales de estacionamiento de vehículos señalados en el Artículo 24° del presente Título, a excepción del literal c) del citado artículo.

- a) Los muros que estarán expuestos al eje urbano (frente a la vía pública) deberán ser tratados con jardines verticales, ocupando el 30 % de cada frente que da al eje urbano. El jardín vertical deberá incorporar plantas xerófilas o similares, cuyas especies vegetales se determinarán tomando en consideración la ubicación con el entorno inmediato, orientación, asoleamiento, dirección de los vientos y altura de la edificación; todo ello con la finalidad de garantizar la permanencia y conservación de las especies vegetales instaladas.



- b) En todos los casos, los jardines deberán ser regados con el agua residual tratada en las instalaciones de los locales de estacionamiento de vehículos, debiendo seguir las especificaciones establecidas en el Decreto Supremo N° 015-2015-VIVIENDA.
- c) El pavimento del suelo deberá ser de concreto.
- d) El muro con frente a la vía pública se ubicará en la línea de fachada reglamentaria del predio.
- e) Cuando los locales de estacionamiento de vehículos se edifiquen en un lote en esquina, no se permitirá el acceso vehicular ni peatonal sobre dicha intersección, debiendo cumplir con las características señaladas en los literales d) del presente Artículo.
- f) La puerta de acceso vehicular al predio deberá tener un ancho mínimo de 3.00 m., su mecanismo de apertura deberá ser automatizado (seccionable, levadiza u otros similares) y en su operatividad no debe invadir la vía pública.
- g) Deberá contar con servicios higiénicos por separado para damas y caballeros con un mínimo de 02 lavatorios, 02 inodoros y 01 ducha; asimismo, deberá habilitarse un servicio higiénico para discapacitados con un mínimo de 01 lavatorio y 01 inodoro.
- h) Los módulos de los estacionamientos de vehículos deberán estar señalizados o remarcados con pintura de tráfico de color amarilla o blanca, numerados correlativamente en su área respectiva de piso y pared e implementados con topellantas. Los módulos correspondientes al estacionamiento de discapacitados y de bicicletas tendrán su simbología y señalética propia de identificación.
- i) Los locales de estacionamiento de vehículos deberán contar con una zona de control, de ingreso y salida de automóviles, ubicada al interior del lote.
- j) La zona de control no deberá ser construido con material desmontable y ligero.
- k) Se deberá contar con un circuito de cámaras de seguridad del interior del local.
- l) La cobertura de las playas colectivas de uso público no deberá ser de material ligero y desmontable.
- m) Solo se permitirá los anuncios publicitarios en letras recortadas (simples, luminosos o iluminados) de un solo color directamente adosados a fachada. En las zonas comerciales estos elementos podrán ocupar, dependiendo de la evaluación de la volumetría y el impacto visual que genere en el entorno urbano, una dimensión máxima del 30% del área del plano de la fachada que lo contenga.
- n) No se permitirá la construcción de plataformas en el área de retiro municipal
- o) Se permitirán propuestas alternativas con soluciones que incorporen criterios de eco eficiencia y automatización inteligente debidamente sustentados.
- p) Deberán respetar las disposiciones contenidas en la Norma A.010: Condiciones Generales de Diseño, Capítulo XII – Estacionamientos del Reglamento Nacional de Edificaciones.
- q) Deberán cumplir con las disposiciones de la Ley N° 29461- Ley que regula el servicio de estacionamiento vehicular.

### CAPÍTULO III CONDICIONES TÉCNICAS ESPECÍFICAS

#### Artículo 27°.- Requerimientos técnicos específicos.

**De carácter ambiental:** Es de aplicación para Edificios de estacionamientos y Playas colectivas de uso público.

- a) **Uso eficiente de energía:**
  - a.1) Uso de iluminación artificial LED en la totalidad de las áreas destinadas al estacionamiento.
  - a.2) Instalación de equipos con certificado de eficiencia energética o ahorro de energía en las áreas de circulación vehicular, área de control y atención al público.
- b) **Uso eficiente de agua:** Instalación de inodoros, duchas, lavatorios, tinajas y griferías con reguladores de caudal o sistema ahorrador certificado (sensor) en lavabos de servicios higiénicos de la edificación (en la totalidad).
- c) **Sistema de manejo de residuos:** Implementación de Zona de Reciclaje Permanente (set de contenedores diferenciados que incluya al menos la clasificación de vidrios, plásticos, papel y residuos orgánicos).



Los residuos sólidos generados en el establecimiento se deben almacenar en recipientes y/o depósitos que correspondan por tipo de residuos, considerando el horario y la frecuencia del servicio de recolección. Para las consideraciones de características de los recipientes de almacenamiento se debe tomar en cuenta lo estipulado en el Artículo 20° de la Ordenanza N° 1778-MML.

d) **Movilidad sostenible:**

- d.1) Los edificios de estacionamientos, deberán implementar plazas de estacionamientos para vehículos menores, realizando el cálculo de la siguiente manera:
  - i. El número de plazas para bicicletas y/o similares, será mínimo el 20% del total del número de plazas de estacionamientos para autos; y de este porcentaje se destinará el 2% para bicicletas eléctricas o similares.
  - ii. El número de plazas para motos, será mínimo el 20% del total de número de plazas de estacionamientos para autos; y de este porcentaje se destinará el 2% para motos eléctricas.
- d.2) Asimismo, del total de número de plazas de estacionamientos para autos, se deberá destinar el 5% para autos eléctricos.
- d.3) La implementación de camerinos que se destinarán a los ciclistas, estará dentro de la edificación, debiendo ser accesibles directamente desde la playa de estacionamiento y/o desde el ingreso principal a la edificación. Las exigencias mínimas son las siguientes:

USO	NÚMERO MÍNIMO DE CAMERINOS
Edificio de Estacionamientos	1 unidad cada 15 plazas de estacionamientos de bicicletas diferenciados entre hombres (50 %) y mujeres (50 %), y como mínimo un camerino para damas y caballeros.

Por cada camerino se debe incluir 01 ducha y 01 cambiador, debiendo cumplir con las exigencias establecidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones.

- e) La azotea del edificio de estacionamiento deberá incorporar las consideraciones establecidas en el Artículo 11° de la Norma SI-01.
- f) Las instalaciones del sistema de ventilación y extracción de humos cumplirán con los estándares de eficiencia energética de acuerdo a los requerimientos establecidos en el Decreto Supremo N° 015-2015-VIVIENDA.

**Artículo 28°.- Requerimientos referidos al sistema de automatización inteligente en las playas de estacionamiento.**

**Es de aplicación para los edificios de estacionamientos.**

- 28.1 Los edificios de estacionamientos deberán aplicar cualquiera de las diversas tecnologías disponibles en el mercado, referidos a sistemas de automatización que permitan el uso eficiente del espacio.
- 28.2 Las instalaciones deberán ofrecer tiempos para el estacionamiento más rápidos que los estacionamientos convencionales ubicados en edificios, en sótanos o en la calle (en paralelo, en perpendicular y en diagonal).
- 28.3 El proyecto así como la memoria descriptiva deberá sustentar el grado de ahorro de los recursos naturales referidos al recurso energético, hídrico, producción de gases efecto invernadero y vegetación).



## TÍTULO VI

### COMPENSACIÓN POR BENEFICIOS AMBIENTALES DEL ARBOLADO URBANO EXISTENTE SOBRE PROPIEDAD PRIVADA

#### CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

##### Artículo 29°.- Objetivo

El presente capítulo tiene por objeto generar incentivos a los propietarios con la finalidad de preservar los árboles existentes ubicados sobre los predios de propiedad privada y que otorgan beneficios ambientales que repercuten en el confort y la calidad de vida de los residentes del distrito de San Isidro.

Podrán acogerse al presente título las personas naturales o jurídicas titulares de lotes que deseen preservar los árboles existentes de su propiedad en beneficio de los futuros habitantes de la edificación a proyectar y de los usuarios del entorno urbano.

##### Artículo 30°.- Alcances y Ámbito de aplicación

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

- a. Deberán presentar árboles con una antigüedad mayor a 20 años.
- b. Estar calificados con zonificación de Comercio Metropolitano (CM), Comercio Zonal (CZ) y/o Residencial de Densidad Muy Alta (RDMA).
- c. Contar con un área mínima de 2,500 m<sup>2</sup>.

#### CAPÍTULO II DISPOSICIONES ESPECÍFICAS

##### Artículo 31°.- Para preservación de los árboles existentes en propiedad privada.

Los lotes de propiedad privada, que aún conservan el arbolado en los jardines y áreas libres, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- 31.1 Deberá respetar el área techada máxima permitida en el marco de la normativa vigente, la cual podrá ser redistribuida respetando las alturas y/o el perfil del entorno urbano colindante.
- 31.2 La edificación o parte de la edificación que se proyecte deberá contar con retiros laterales y posteriores, según lo establecido en el artículo 8°, numerales 8.2 y 8.3, de la Norma SI-01, debiendo contar en todos sus frentes con iluminación natural.
- 31.3 Los árboles existentes a preservar deberán estar ubicados con frente a la vía pública.
- 31.4 El área del arbolado a respetar deberá estar integrada visual y físicamente al espacio urbano, para lo cual no se permitirá cercos frontales ni laterales.
- 31.5 Podrán acumularse dos o más lotes con zonificaciones diferentes, debiéndose respetar y mantener la zonificación y los parámetros de cada lote o sublote que lo conforman.
- 31.6 El primer nivel de la edificación deberá estar en relación directa con el retiro, a nivel de la vereda, con visibilidad hacia la calle y la fachada podrá contar con un máximo del 50 % de muros opacos.

##### Artículo 32°.- Procedimiento para preservar los árboles existentes en propiedad privada.

- 32.1 Previo a la solicitud de aprobación del anteproyecto y/o proyecto establecido en el marco de la Ley N° 29090 y su reglamento, el propietario que desee acogerse al presente título, deberá presentar ante la Gerencia de Planeamiento Urbano o la que haga sus veces la solicitud para preservar los árboles existentes en su propiedad privada. Para lo cual, deberá adjuntar la propuesta volumétrica del anteproyecto arquitectónico firmado por el arquitecto y un sustento técnico ambiental visado y firmado por un Ingeniero Forestal, el cual será evaluado por la Gerencia de Sostenibilidad.
- 32.2 La Gerencia de Planeamiento Urbano o la que haga sus veces, evaluará la propuesta volumétrica del anteproyecto arquitectónico y, tomando en consideración la evaluación del sustento técnico ambiental elaborado por la Gerencia de Sostenibilidad, emitirá un informe técnico debidamente sustentado referido a la propuesta de compensación de altura por preservar los árboles en propiedad privada.



- 32.3 En ningún caso, la propuesta volumétrica deberá sobrepasar las alturas normativas y de las edificaciones existentes en el entorno urbano cercano.
- 32.4 Si la Gerencia de Sostenibilidad, luego de la evaluación correspondiente, emite un Informe Técnico Desfavorable, no corresponde pronunciamiento técnico alguno por parte de la Gerencia de Planeamiento Urbano, concluyendo la solicitud como denegada.

**Artículo 33°.- Requisitos de la solicitud para preservar los árboles existentes en propiedad privada.**

Las personas naturales o jurídicas titulares de Licencias de Edificación que deseen preservar los árboles existentes de su propiedad deberán adjuntar a la solicitud la información que se detalla a continuación:

**33.1 Sustento Técnico Ambiental:** debidamente firmado y visado por un ingeniero forestal, cuyo contenido mínimo deberá contar con la siguiente información:

- a. Plano de ubicación, firmado por el especialista (ingeniero forestal), con coordenadas UTM georeferenciado a la red geodésica nacional, referida al datum WGS 84, donde se proyecte lo siguiente:
  - a.1 La ubicación de la(s) edificación(es) propuesta(s),
  - a.2 Los árboles existentes debidamente codificados, indicando aquellos que se proponen preservar.
  - a.3 La distancia entre las edificaciones propuestas en el anteproyecto o proyecto y los árboles existentes que el propietario propone preservar.
- b. Inventario de todos los árboles existentes en el predio, debidamente codificados, identificando la especie arbórea y la edad.
- c. Ficha Técnica de Arbolado, según Anexo 02 de la Norma SI-04, con el registro detallado de cada árbol que el propietario del predio propone preservar, debidamente codificados, donde se detalle lo siguiente:
  - c.1 Especie arbórea (nombre común y nombre científico).
  - c.2 Edad del árbol.
  - c.3 Características dendrométricas: diámetro del tronco a la altura del pecho, altura total del árbol, altura de tronco (fuste), diámetro de copa e inclinación del tronco (fuste).
  - c.4 Registro fotográfico de cada árbol a preservar (mínimo 4 vistas fotográficas: aéreo, tallo/fuste, copa y espacio que ocupa).
  - c.5 Estado fitosanitario y estado físico del árbol
  - c.6 Detalle de los beneficios ambientales de cada especie arbórea referida al confort térmico, lumínico, acústico, calidad del aire (captura de PPM 10), mitigación de los gases de efecto invernadero, entre otros.
  - c.7 Plan de manejo del arbolado existente, incluyendo carta de compromiso donde el propietario deberá asumir la responsabilidad de preservar, conservar y mantener en óptimas condiciones los árboles existentes dentro de su propiedad, debiendo considerar, de ser el caso, la reposición de la especie arbórea.

**33.2 Propuesta volumétrica del anteproyecto arquitectónico:** debidamente firmado por el arquitecto proyectista cuyo contenido mínimo deberá contar con la siguiente información:

- a. Plano de ubicación, conteniendo la propuesta arquitectónica y el diseño paisajístico indicando los árboles que el proyectista propone preservar, debidamente acotado indicando los retiros, jardines de aislamiento (de ser el caso) y secciones viales.
- b. Plano de elevaciones de la propuesta arquitectónica, indicando número de pisos y altura total de las edificaciones, incluyendo las alturas de las edificaciones de los predios colindantes en todos sus frentes, a fin de evaluar la relación con el entorno colindante y existente.
- c. Vistas en 3D del anteproyecto, donde se visualice las vías colindantes y la volumetría de las edificaciones ubicadas en el entorno urbano inmediato.

**33.3** Un CD con la información en digital.



#### **Artículo 34°.- Obligaciones de los administrados**

Los administrados que obtengan Licencia de Edificación al amparo del presente título asumirán los gastos de mantenimiento y conservación del arbolado, de acuerdo al Plan de Manejo visado y suscrito por el especialista indicado en el literal c.7, del numeral 33.1, del presente título. 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 sobre las que se ubica el arbolado existente y propuesto o actos de disposición que el propietario realice eventualmente en el futuro.

#### **Artículo 35°.- Beneficios otorgados por la preservación de los árboles en propiedad privada**

Los lotes de propiedad privada, que aún conservan el arbolado en los jardines y áreas libres, serán beneficiados con las siguientes disposiciones:

- a. En los casos de predios en esquina no será de aplicación las disposiciones referidas a volteo establecidas en el numeral 5.10, del Capítulo II, del Título I: Instrumentos Técnicos Normativos de la Norma SI-01. Excepcionalmente para los casos en que se encuentre colindando con zonificación RDB o RDM, la propuesta del volteo estará sujeta a previa evaluación de la Gerencia de Planeamiento Urbano.
- b. De aplicar colindancia, se podrá construir en las azoteas de acuerdo a lo establecido en el artículo 11° del capítulo II, Título I de la norma SI-01.
- c. Se puede edificar voladizos sobre retiro frontal hasta 0.50 m, a partir de 2.50 m de altura. Voladizos mayores, exigen el aumento del retiro de la edificación en una longitud equivalente. Estos volados no deben afectar la conservación del arbolado.









ANEXOS

ANEXO N° 01 ÍNDICE DE ESTACIONAMIENTOS

PARA LICENCIA DE EDIFICACIÓN NUEVA; AMPLIACIÓN Y/O REMODELACIÓN DE EDIFICACIÓN EXISTENTE Y/O LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO PARA LOS GIROS DE APART HOTEL, HOTEL, HOSTAL, CAFETERÍA, RESTAURANTE Y OFICINA ADMINISTRATIVA

Uso	01 estacionamiento usuario cada	01 estacionamiento personal cada	01 estacionamiento taxi/visita cada	01 estacionamiento bicicleta cada
Apart Hotel (*)	14 dormitorios	650 m2 del área construida	-	2575 m2 del área construida y uno cada 25 dormitorios (**)
Hotel y Hostal (*)	25 dormitorios	650 m2 del área construida	-	2575 m2 del área construida y uno cada 25 dormitorios (**)
Cafetería	Sin requerimiento mínimo	650 m2 del área construida	200 m2 del área construida	2575 m2 del área construida (**)
Restaurante	145 m2 del área construida	650 m2 del área construida	200 m2 del área construida	2575 m2 del área construida (**)
Oficina administrativa	105 m2 del área construida	-	2,060 m2 del área construida (***)	515 m2 del área construida

- (\*) Deberá 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 el Anexo N° 02: Índice de Estacionamientos, de la Sección Primera, Título I, Capítulo IV, Parámetros Urbanísticos y Edificatorios.
- (\*\*) La primera plaza de estacionamiento para bicicletas se contabilizará a partir de los 425 m2 hasta los 2575 m2 de área construida. Por cada 2575 m2 de área construida adicionales se deberá acreditar lo indicado en el cuadro.
- (\*\*\*) La primera plaza de estacionamiento de taxi/visita se contabilizará a partir de los 515 m2 hasta los 2 060 m2 de área construida. Por cada 2 060 m2 de área construida adicionales, se deberá acreditar lo indicado en el cuadro.



**ANEXO N° 02 FICHA TÉCNICA DE ARBOLADO**



<b>FICHA TECNICA DE ARBOLADO</b>	<b>CÓDIGO DEL ÁRBOL</b>	
	<b>ELABORADO</b>	
	<b>C.I.P</b>	
	<b>PÁGINA</b>	de

<b>FECHA</b>		<b>DIRECCIÓN DEL PREDIO</b>	
<b>NOMBRE COMÚN</b>		<b>SOLICITANTE</b>	
<b>NOMBRE CIENTÍFICO</b>		<b>CÓDIGO CATASTRAL DEL LOTE</b>	

<b>EDAD</b>		<b>FOTO I (ESPACIO QUE OCUPA)</b>
<b>DIÁMETRO A LA ALTURA DEL PECHO (m)</b>		
<b>ALTURA TOTAL (m)</b>		
<b>ALTURA DE FUSTE (m)</b>		
<b>DIÁMETRO DE COPA (m)</b>		
<b>INCLINACIÓN DEL FUSTE (°)</b>		

<b>FOTO II (DETALLE AÉREO)</b>	<b>FOTO III (DETALLE DE COPA)</b>	<b>FOTO IV (DETALLE DE TALLO / FUSTE)</b>
------------------------------------	---------------------------------------	---



--	--	--

<b>ESTADO FITOSANITARIO</b>	
-----------------------------	--

<b>ESTADO FÍSICO</b>	
----------------------	--

<b>BENEFICIOS AMBIENTALES</b>	
-------------------------------	--

<b>OBSERVACIONES</b>	
----------------------	--

		<b>FIRMA</b>
	<b>INGENIERO</b>	
	<b>REGISTRO C.I.P</b>	

