

**MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO****Aprueban Ordenanza para la Reglamentación del Área de Influencia del Bosque El Olivar****ORDENANZA N° 127-MSI**

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO

POR CUANTO:

EL CONCEJO DISTRITAL DE SAN ISIDRO

CONSIDERANDO:

VISTO, en Sesión Ordinaria de fecha 26 de setiembre de 2005 el Dictamen N° 12-2005-CDU/MSI de la Comisión de Desarrollo Urbano, y;

Que, los Gobiernos Locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, con funciones normativas, conforme lo establece el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, modificado por la Ley de Reforma Constitucional N° 27680 y en concordancia con el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972;

Que, la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, establece en su artículo 79°, numeral 3, subnumerales 3.6., 3.6.2. y 3.6.4. que son funciones específicas exclusivas de las municipalidades distritales normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias y realizar la fiscalización de construcción, remodelación o demolición de inmuebles y declaratorias de fábrica; apertura de establecimientos comerciales, industriales y de actividades profesionales de acuerdo con la zonificación;

Que, al amparo de los dispositivos legales mencionados se dictó la Ordenanza N° 110-MSI que suspende por ciento veinte días calendario, contados a partir de su entrada en vigencia, la recepción de solicitudes de licencias en el Área de Influencia del Bosque El Olivar de San Isidro; debiendo en dicho plazo realizarse el estudio correspondiente y expedirse la norma reglamentaria correspondiente;

Que, los subsectores que comprenden el Área de influencia del Bosque El Olivar son zonas residenciales en las que coexiste el comercio, por lo que se hace necesario establecer una reglamentación específica para dicha zona que permita cumplir con los lineamientos de protección de la zona residencial y calidad ambiental y regulación de las actividades en el área de influencia del Bosque El Olivar para dirigir su desarrollo armónico con la Zona Monumental;

Que, aunque la zonificación vigente establece zonas comerciales de niveles vecinales de servicios (SV), sectorial (CS) y distrital (CD) como máximo, el índice de usos establece usos comerciales de niveles operacionales potencialmente mayores que han generado aumento de la población flotante, déficit de estacionamientos, congestión vehicular y ruidos molestos;

Que, estando a lo expuesto y en uso de las facultades conferidas por los artículos 9° numeral 8), y 40° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, el Concejo Municipal por Mayoría y con dispensa del trámite de acta, ha sido aprobada la siguiente:

**ORDENANZA  
PARA LA REGLAMENTACIÓN DEL ÁREA DE  
INFLUENCIA DEL BOSQUE EL OLIVAR**

**ÍNDICE GENERAL****TÍTULO PRIMERO: GENERALIDADES****CAPÍTULO I : OBJETIVOS Y ALCANCES**

- Artículo 1° : Objetivo General
- Artículo 2° : Objetivos Específicos
- Artículo 3° : Finalidad
- Artículo 4° : Ámbito de Aplicación
- Artículo 5° : Responsabilidades

- Artículo 6° : Base Legal
- Artículo 7° : Definiciones

**CAPÍTULO II : LINEAMIENTOS MUNICIPALES GENERALES**

- Artículo 8° : Objetivo Urbanístico
- Artículo 9° : Preeminencia ambiental
- Artículo 10° : Protección y Promoción de la Residencialidad
- Artículo 11° : Obligación de Cumplir con las Normas Vigentes
- Artículo 12° : Supervisión Permanente

**TÍTULO SEGUNDO: DISPOSICIONES TÉCNICAS COMPLEMENTARIAS****CAPÍTULO I : DISPOSICIONES DE ZONIFICACIÓN, USOS DEL SUELO Y ESTACIONAMIENTOS**

- Artículo 13° : Sectorización Urbana
- Artículo 14° : Acumulación o Subdivisión de Lotes
- Artículo 15° : Distancias Mínimas para Usos de Restaurantes, Hoteles, Servicios de Diversión, Esparcimiento y Servicios Culturales
- Artículo 16° : Usos Comerciales Permitidos en Zonas Residenciales según Ordenanza N° 312-MML
- Artículo 17° : Estacionamientos

**CAPÍTULO II : NIVELES OPERACIONALES PARA FINES COMERCIALES**

- Artículo 18° : Niveles Operacionales para Fines Comerciales según Zonificación
- Artículo 19° : Personal Ocupado
- Artículo 20° : Horario de Funcionamiento
- Artículo 21° : Carga y Descarga
- Artículo 22° : Almacenamiento
- Artículo 23° : Ruidos
- Artículo 24° : Vibraciones
- Artículo 25° : Radiaciones Térmicas o Calor
- Artículo 26° : Intensidad de Luz y Contaminación Lumínica
- Artículo 27° : Humos, Gases y Olores Molestos

**CAPÍTULO III : DISPOSICIONES ARQUITECTÓNICAS, DE LICENCIA DE OBRA Y RETIRO MUNICIPAL**

- Artículo 28° : Dotación de Espacios de Carga y Descarga Vehicular
- Artículo 29° : Dotación de Espacios de Estacionamientos para Usos Comerciales que Requieren Medios de Transporte
- Artículo 30° : Licencia de Obra a edificaciones con Inscripción Catastral de Uso No Conforme
- Artículo 31° : Ampliación de Obra en Inmuebles Comerciales con Déficit de Estacionamientos.
- Artículo 32° : Procedimiento Simplificado de Acondicionamiento para Subdivisión de Plantas Libres y Numeración Temporal.
- Artículo 33° : Volumetría y Fachadas
- Artículo 34° : Retiro Municipal.
- Artículo 35° : Disposiciones de Licencia de Obra para Restaurantes, Establecimientos de Hospedaje y Panaderías.

**CAPÍTULO IV : DISPOSICIONES PARA LICENCIA MUNICIPAL DE FUNCIONAMIENTO**

- Artículo 36° : Condiciones Generales Exigibles a Establecimientos para Licencia Municipal de Funcionamiento.
- Artículo 37° : Condiciones Generales Exigibles a los Giros o Actividades para Licencia Municipal de Funcionamiento.
- Artículo 38° : Licencia Municipal de Funcionamiento Nueva Según Condición Legal del Inmueble.
- Artículo 39° : Compromiso de Alquiler de Estacionamientos en los Casos Incurso en el Artículo Anterior.
- Artículo 40° : Estacionamientos en Vía Pública en Zonas Comerciales.
- Artículo 41° : Licencia Municipal de Funcionamiento para Restaurantes, Establecimientos de Hospedaje y Panaderías.
- Artículo 42° : Oficina Profesional a Título Personal.
- Artículo 43° : Licencia de Funcionamiento sobre Más de una Unidad Catastral, en un mismo lote, de una misma edificación y nivel de piso.
- Artículo 44° : Autorización para Concesionarios.

**CAPÍTULO V : ADECUACIÓN ARQUITECTÓNICA DE LOCALES CON LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO DEFINITIVA OTORGADAS ANTES DE LA VIGENCIA DE LA PRESENTE ORDENANZA**

- Artículo 45° : Adecuación Arquitectónica de Establecimientos con Licencia Municipal de Funcionamiento Definitiva con Inscripción Catastral de Uso Comercial en Zonificación Conforme.
- Artículo 46° : Adecuación Arquitectónica de Establecimientos con Licencia Municipal de Funcionamiento Definitiva, con Inscripción Catastral de Uso Diferente al Comercial en Zonificación Conforme
- Artículo 47° : Establecimientos con Licencia Municipal de Funcionamiento Definitiva, con Inscripción Catastral de Uso Comercial en Zonificación No Conforme
- Artículo 48° : Establecimientos con Licencia Municipal de Funcionamiento Definitiva, con Inscripción Catastral de Uso Diferente al Comercial en Zonificación No Conforme

**CAPÍTULO VI : DISPOSICIONES DE ORNATO Y PUBLICIDAD EXTERIOR**

- Artículo 49° : Prohibiciones
- Artículo 50° : Zona de Tratamiento Especial para Publicidad Exterior
- Artículo 51° : Normas de Elementos de Publicidad Exterior.
- Artículo 52° : Premio Anual de Diseño de Publicidad Exterior.
- Artículo 53° : Prohibición de Modificaciones en Vía Pública.
- Artículo 54° : Cerco Frontal.
- Artículo 55° : Colores de Fachadas

**TÍTULO TERCERO: RÉGIMEN DE FISCALIZACIÓN****CAPÍTULO I : DE LAS FISCALIZACIONES Y CONTROLES**

- Artículo 56° : Fiscalización
- Artículo 57° : Sanciones Administrativas
- Artículo 58° : Denuncia Penal
- Artículo 59° : De la Tolerancia Cero

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA**

Única

**DISPOSICIONES FINALES**

- Primera
- Segunda
- Tercera

**TÍTULO PRIMERO  
GENERALIDADES****CAPÍTULO I  
OBJETIVOS Y ALCANCES****Artículo 1º.- OBJETIVO GENERAL.-**

La presente Ordenanza tiene por objeto dar 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).

**Artículo 2º.- OBJETIVOS ESPECÍFICOS.-**

La presente norma tiene los siguientes objetivos específicos:

2.1 Establecer normas complementarias al Plan Urbano, Reglamento de Zonificación e Índice de Usos vigente, en

materia de usos del suelo, niveles operacionales, radios de acción y distancias entre locales de un mismo uso.

2.2 Establecer normas complementarias de arquitectura, funcionamiento, ornato, publicidad exterior y procedimientos administrativos de licencias municipales de obra, de funcionamiento y publicidad exterior en el Área de influencia del Bosque El Olivar, bajo un concepto de protección de la calidad ambiental del distrito de San Isidro-Comunidad Internacional.

2.3 Establecer normas y plazos de adecuación a propietarios y conductores de establecimientos nuevos y existentes para alcanzar estándares mínimos de calidad previstos en la presente Ordenanza, según situación legal y municipal de dichos establecimientos, dentro de la siguiente casuística:

a) Solicitudes de licencias de funcionamiento definitivas o provisionales nuevas sobre inmuebles:

a.1). Con inscripción catastral de uso comercial en Zonificación Conforme

a.2). Con inscripción catastral de uso comercial en Zonificación No Conforme,

a.3). Con inscripción catastral de uso diferente al comercial en Zonificación Conforme; y,

b) Adecuación Arquitectónica de locales con licencias municipales de funcionamiento definitivas existentes otorgadas antes de la vigencia de la presente norma sobre establecimientos:

b.1). Con inscripción catastral de uso comercial en Zonificación Conforme,

b.2). Con inscripción catastral de uso diferente al comercial en Zonificación Conforme,

b.3). Con inscripción catastral de uso comercial en Zonificación No Conforme, y

b.4). Con inscripción catastral de uso diferente al comercial en Zonificación No Conforme.

**Artículo 3º.- FINALIDAD.-**

La presente Ordenanza tiene los siguientes fines:

a) Alcanzar un alto grado de protección de las personas y del medio 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 entorno del Área de Influencia del Bosque El Olivar.

b) Lograr una convivencia armónica entre las zonas comerciales y las zonas residenciales del entorno del Área de Influencia del Bosque El Olivar.

c) Lograr el equilibrio en la distribución de los locales comerciales en el Área de Influencia del Bosque El Olivar, en función a sus radios de acción, distancias mínimas y niveles operacionales.

d) Promover la implantación de una adecuada infraestructura comercial, con altos estándares de calidad, en concordancia con el entorno del Bosque El Olivar y con la identidad e imagen urbana del distrito de San Isidro - Comunidad Internacional.

**Artículo 4º.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.-**

Las disposiciones de la presente Ordenanza serán de aplicación obligatoria para toda persona natural o jurídica que desee solicitar una Licencia Municipal, de Obra o Funcionamiento para uso comercial y/o servicios, dentro del Área de Influencia del Bosque El Olivar (zona definida exteriormente por línea que sigue el eje de la avenida Camino Real, calle Sacsayhuamán, calle Santa Luisa, calle Manuel Bañón, calle Catalina Huanca, lindero posterior de lotes con frente a las calles Machaypuito, Padre Constanancio Bollar y Ollanta, ejes de las avenidas Javier Prado Oeste, Javier Prado Este, Petit Thouars, eje de la calle Audiencia, eje de las avenidas Arequipa, Santa Cruz y Felipe Pardo y Aliaga, hasta el encuentro con el eje de la avenida Camino Real y, exteriormente, por la línea que sigue el eje de la avenida Los Conquistadores, eje de la calle Santa Luisa, lindero posterior de lotes con frente a la avenida Paz Soldán, eje de la avenida Paz Soldán, eje de las cuadras 32 y 33 de la avenida Arequipa, lindero posterior de lotes con frente a

la cuadra 33 de la avenida Arequipa, eje de las cuadras 1 y 2 de la calle Casimiro Espejo, linderos posterior de lotes con frente a las cuadras 4 y 5 de la calle Antero Aspíllaga, eje de la calle El Aromito, eje de las cuadras 2 y 3 de la avenida Santa Cruz, ejes de las calles San Alejandro y Manuel Pérez de Tudela, linderos laterales de lotes con frente a las calles Manuel Pérez de Tudela, La República y avenida Los Conquistadores, hasta el encuentro con el eje de la avenida Los Conquistadores), según Resolución Directoral Nacional N° 410/INC, en la jurisdicción del distrito de San Isidro - Comunidad Internacional, con sujeción al Plan Urbano Ambiental aprobado mediante Ordenanza N° 312-MML de la Municipalidad Metropolitana de Lima y demás normas de carácter metropolitano y nacional en materia de Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano, Arquitectura y Evaluación Ambiental. Esta Área se encuentra graficada en el Plano que forma parte de la presente Ordenanza.

#### **Artículo 5º.- RESPONSABILIDADES.-**

Para los fines del cumplimiento de la presente ordenanza:

1) Los profesionales proyectistas, firmantes de la documentación técnica, (planos, memorias, etc.) y administrativa de los trámites de Licencia Municipal de Obra y de Funcionamiento son responsables de su calidad y ajuste a las normas que les son aplicables.

2) Los profesionales responsables de obra firmantes de la documentación técnica y administrativa de los trámites de Licencia Municipal de Obra son responsables de la correcta ejecución de ella con arreglo a los planos aprobados y a las normas que les son aplicables.

3) Los propietarios de los inmuebles, en caso de trámite de Licencia Municipal de Obra, son responsables del cumplimiento de las determinaciones y declaraciones contenidas en la documentación técnica del expediente.

4) Los titulares o promotores a cargo del desarrollo de las actividades comerciales o de servicios, en caso de Licencia Municipal de Funcionamiento, son responsables durante dicho desarrollo, del cumplimiento de las determinaciones contenidas en la documentación técnica y administrativa con arreglo a la cual fueron concedidas las licencias, de la efectiva instalación de cualquier condicionante impuesta por la Municipalidad, tanto en el momento de la concesión como posteriormente. Asimismo, están obligados a utilizar, mantener y controlar las actividades, local e instalaciones cumpliendo con los objetivos de calidad medioambiental, salud, salubridad, accesibilidad y seguridad fijadas por la normatividad vigente.

5) Los planos presentados en el trámite de Licencia Municipal de Funcionamiento constituyen declaración jurada de levantamiento real del establecimiento a la fecha de presentación. De existir diferencia con los antecedentes municipales o con lo verificado en campo, se deberá regularizar mediante los procedimientos establecidos en la Ley N° 27157, su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 008-2000-MTC y sus modificatorias aprobadas con Decretos Supremos N° 011 y N° 013-2005-VIVIENDA.

#### **Artículo 6º.- BASE LEGAL.-**

La presente Ordenanza se sustenta en las siguientes normas:

1) Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades,  
2) Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General

3) Decreto Supremo N° 039-70-VI y N° 063-70-VI.- Reglamento Nacional de Construcciones.

4) Ley N° 27157 - Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común.

5) Decreto Supremo N° 008 - 2000 - MTC.- Reglamento de la Ley N° 27157.

6) Decreto Supremo N° 011 y Decreto Supremo N° 013-2005-VIVIENDA.- Modifican Reglamento de la Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común.

7) Resolución Directoral Nacional N° 410/INC.- Declara como Zona Monumental del Olivar de San Isidro los Sectores S-1 a S-12

8) Ordenanza N° 312-MML - Aprueba el Plan Urbano Ambiental del distrito de San Isidro para el período 2000 - 2010.

9) Resolución Suprema N° 019-81-SA/DVM.- Norma de Establecimiento y Funcionamiento de Servicios de Alimentación Colectivo.

10) Decreto Supremo N° 025-2004-MINCETUR.- Aprueba Reglamento de Restaurantes.

11) Resolución Ministerial N° 363-2005/MINSA.- Aprueba Norma Sanitaria para el funcionamiento de Restaurantes y Servicios Afines.

12) Decreto Supremo N° 029-2004-MINCETUR.- Aprueba Reglamento de Establecimientos de Hospedaje.

13) Ley N° 27050 - Ley General de la Persona con Discapacidad.

14) Ley N° 27920 - Ley que Establece Sanciones por el Incumplimiento de Normas Técnicas de Edificación NTE U.190 y NTE A.060, sobre Adecuación Urbanística y arquitectónica para Personas con Discapacidad.

15) Ley N° 28084 - Ley que Regula el Parqueo Especial para Vehículos Ocupados por Personas con Discapacidad.

16) Decreto Supremo N° 085-2003-PCM - Aprueba el Reglamento de Estándares Nacionales de Calidad Ambiental para Ruido.

17) Ordenanza N° 103-MSI.- Regula Otorgamiento de Licencias Municipales para Instituciones Educativas en el distrito.

18) Acuerdo de Concejo N° 081-2003-MSI.- Declara Zona Intangible a la Plazuela Paz Soldán y al área circundante.

19) Ordenanza N° 104-MSI.- Aprueba Plan Regulador de la Publicidad Exterior y de la Inversión Privada en Mobiliario Urbano en el distrito de San Isidro.

#### **Artículo 7º.- DEFINICIONES.-**

Para los efectos de la presente Ordenanza, se entenderá por:

1. **Acondicionamiento.-** Trabajos de adecuación de ambientes en una edificación existente a las necesidades del usuario, mediante elementos removibles, como tabiquería, falsos cielorrasos, ejecución de acabados e instalaciones. No involucra ampliación de área techada ni demoliciones de estructuras permanentes.

2. **Acumulación de Lotes.-** Proceso de sumar terrenos habilitados en un solo lote. La acumulación de lotes no acumula la zonificación ni el índice de usos de los lotes originales antes de la acumulación.

3. **A Puerta Cerrada y Sin Atención al Público.-** Característica de establecimientos o locales que por la naturaleza de sus actividades o giros no atienden directamente al público y realizan aquéllas a puerta cerrada. Por definición, no están comprendidos en este concepto establecimientos de comercio al por menor o mayor ni ningún otro que se dedique a ventas al público o a su atención directa. Tampoco están comprendidos los establecimientos que brinden servicios directos de cualquier tipo.

4. **Área Libre Pública:** Superficie urbana destinada a uso público que comprende el área de circulación y el área de recreación pública. El área de circulación es la superficie urbana pública destinada a vías y espacios para tránsito vehicular y peatonal. El área de recreación pública es la superficie urbana destinada al desarrollo de actividades sociales, deportivas, culturales, de esparcimiento, etc.

5. **Cafetería.-** Establecimiento construido expresamente para este propósito donde se expenden y consumen alimentos con un sistema simplificado de servicio que no incluye preparación de comidas en el local, sólo servicio de café, bebidas no alcohólicas, sándwiches y bocaditos ligeros (no preparados en el local los últimos); sus instalaciones sólo pueden contar con una plancha, un lavadero, una refrigeradora, un horno microondas y una campana recirculante sin ducto. Su infraestructura no requiere ambiente ni equipo de cocina; la campana con ducto extractor al exterior no es exigible porque al no prepararse alimentos, no se generan olores. Debe contar con un área de mesas o barra con asientos, un baño para el público y otro para el personal como mínimo. Su

funcionamiento estará sujeto a las normas sanitarias vigentes y a las demás normas técnicas aplicables.

**6. 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 socio-económicos, culturales, ambientales, de seguridad y de su entorno espacial.

**7. Casas en Quinta.-** Unidades inmobiliarias con terreno y aires de propiedad exclusiva que conforman un conjunto continuo de viviendas unifamiliares construidos sobre un terreno urbanizado, que cuenta, por lo menos, con un pasaje de acceso desde la vía pública en calidad de bien común.

**8. Certificado de Finalización de Obra y Zonificación.-** Es el documento otorgado por la Municipalidad que certifica que la obra finalizada cumple con los parámetros urbanísticos y edificatorios vigentes y que los planos de obra (arquitectura) del proyecto aprobado o el replanteo, en su caso, corresponden a la realidad física de la obra.

**9. Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios.-** Es el documento emitido por la Municipalidad que certifica las disposiciones que determinan la normativa urbanística y los índices edificatorios regulados por los respectivos planes urbanos o proyectos urbanísticos integrales. La normativa urbanística está referida a la clasificación del territorio urbano y de las áreas de actuación urbanística, a la zonificación, a los índices de usos compatibles y a las densidades; mientras que los índices edificatorios están referidos al coeficiente de edificación, las alturas, el porcentaje de área libre, los retiros y el índice de estacionamiento, entre otros.

**10. Certificado de Zonificación y Compatibilidad de Uso.-** Documento técnico emitido por la Municipalidad, mediante el cual se declara que el establecimiento y la actividad que se desarrollará en él son o no conformes, de acuerdo a los siguiente parámetros: zonificación e índice de usos vigentes y adecuación arquitectónica para el giro solicitado.

**11. Comida al Paso.-** Restaurante construido expresamente para este propósito, cuya modalidad de servicio de los alimentos es para consumo en el lugar o para llevar, y a veces se consumen directamente en el mostrador. Sus características deberán cumplir con el Reglamento de Restaurantes y normas afines.

**12. Contaminación Luminica.-** 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.

**13. Declaratoria de Fábrica.-** Es el reconocimiento legal de la existencia de cualquier tipo de obra sujeta a los reglamentos vigentes. Se realiza mediante una declaración del propietario que cumple las formalidades y trámites establecidos por la Ley.

**14. Densidad Institucional.-** Es el número máximo de personas por metro cuadrado de área techada total que puede albergar un establecimiento de oficina según los niveles operacionales de su zonificación.

**15. Departamentos en Edificio.-** Unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva para uso residencial, ubicadas en una edificación de más de un piso que cuenta con bienes y servicios comunes.

**16. Deslumbramiento.-** Efecto que se origina cuando la luz de una fuente artificial incide directamente sobre el ojo humano.

**17. Entorno.-** Conjunto de elementos físicos, económicos y sociales que caracterizan un espacio e influencia a un grupo humano.

**18. Espacio Urbano.-** Espacio 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.

**19. Establecimiento.-** Edificación, recinto, espacio o área delimitada, diferenciada e independiente física y

legalmente, donde se desarrollan todas o partes de las actividades comerciales y/o de servicios, que reúne las condiciones técnicas requeridas por la normatividad vigente para su ejercicio. Incluye el conjunto de todas las piezas que sean contiguas en el espacio y están comunicadas entre sí.

**20. 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.

**21. Imagen Distrital.-** Percepción del entorno natural, histórico y urbano, que constituye el marco de identidad en el que se desarrollan los habitantes y sus costumbres.

**22. Impacto Ambiental.-** Identificación, clasificación, evaluación y juicio de valor cuanti-cualitativos de los efectos causados por agentes impactantes sobre el medio receptor o vector.

**23. Inscripción Catastral.-** Es la inscripción en los registros catastrales de la Municipalidad del uso para el que un inmueble fue construido y que figura, además, en el Certificado de Finalización de Obra y Zonificación, Certificado de Conformidad de Obra y/o Declaratoria de Fábrica.

**24. Jardín de Aislamiento.-** Parte de la sección de vía pública comprendida entre el límite interior de vereda y el lindero frontal de propiedad de un inmueble, medido en forma perpendicular al eje de la vía.

**25. Licencia Municipal de Funcionamiento.-** Es la autorización que expide la Municipalidad mediante la cual faculta o permite, en establecimiento determinado, la instalación y el desarrollo de actividades comerciales y/o de servicios; en ella se detallan los giros autorizados, nombre o razón social del conductor, dirección del establecimiento, área, zonificación vigente y número de estacionamientos requeridos así como otras condiciones, siendo este documento personal e intransferible, debiendo exhibirse en lugar visible del establecimiento. La Licencia Municipal de Funcionamiento ejerce control tanto sobre las actividades o usos como sobre los locales o establecimientos donde aquéllos se desarrollan.

**26. Licencia Municipal de Obra.-** Es la autorización que otorga la Municipalidad para la ejecución de obras de construcción señalada en el inciso b) del Art. 28 de la Ley N° 27157, respecto de la cual trata el Título I de la Sección Segunda de su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2000-MTC.

**27. Licencia Provisional de Funcionamiento.-** Es aquella que se encuentra normada por la ley N° 28015 y está sujeta al procedimiento de fiscalización y control posterior para el otorgamiento de la Resolución Aprobatoria de Licencia de Funcionamiento definitiva.

**28. 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.

**29. Niveles Operacionales.-** Estándares o parámetros de permisibilidad máxima a aplicarse a los establecimientos industriales y comerciales según los alcances previstos en la zonificación donde se localizan (industrial, comercial o residencial) Estos parámetros son: número de personas, cantidad de energía eléctrica, horario y turnos de trabajo, movimiento de vehículos relacionados a la actividad, carga y descarga, estacionamiento, almacenamiento, desperdicios, ruidos molestos, vibraciones, humos, olores molestos, polvos y gases tóxicos, intensidad de luz y calor.

**30. Oficina Administrativa.-** Establecimiento donde sólo se realizan labores de organización de cualquier actividad económica (profesional, institucional o de servicios), no así la actividad propiamente dicha. Se atienden exclusivamente labores de tipo gerencial, secretarial, de contabilidad, asesoría y programación o digitación sólo a través de trabajos de escritorio; sin atención al público y con reducido y eventual número de visitantes externos donde todo contacto con terceros es por teléfono o por medios electrónicos. Su distribución puede contar, entre otros ambientes, con una sala de reuniones eventuales o sala de directorio (no reuniones ni convocatorias masivas) y con un pequeño archivo documentario. No comprende actividades de

capacitación, almacenes o depósitos de mercadería, caja o pagos, venta directa al público, despacho de mercadería o de documentos de flujo constante al exterior; en consecuencia, sus actividades se realizan a puerta cerrada y utilizando sólo mobiliario y equipamiento de oficina. No incluye la prestación de servicios profesionales directos que constituyen giros debidamente tipificados en el Índice de Usos vigente.

**31. Ornato.-** Es el conjunto de elementos arquitectónicos, artísticos y naturales que guardan armonía estética entre sí y dentro del espacio urbano, dándole realce, belleza e identidad.

**32. Publicidad Exterior en Letras Recortadas.-** Publicidad exterior constituida por letras, números o símbolos independientes entre sí, que se adosan a los paramentos de los inmuebles, sin impedir que se distingan los elementos arquitectónicos de la edificación y los colores del fondo de la fachada.

**33. Restaurante.-** Establecimiento construido expresamente para este propósito donde se expenden comidas y bebidas al público, preparadas en el mismo local, prestando el servicio en las condiciones que señala el Decreto Supremo N° 025-2004-MINCETUR que aprueba "Reglamento de Restaurantes", la Resolución Ministerial N° 363-2005/MINSA que aprueba la "Norma Sanitaria para el funcionamiento de Restaurantes y Servicios Afines", la Resolución Suprema N° 019-81-SA/DVM que aprueba "Normas de Establecimiento y Funcionamiento de Servicios de Alimentación Colectivo" y la presente Ordenanza. Constituye el nivel operacional máximo del uso de expendio de comida y puede incluir todos los servicios alimentarios afines.

**34. Retiro Municipal Frontal.-** Es la separación obligatoria entre la línea de propiedad y la línea municipal (línea paralela al eje de la vía, que determina el límite hasta donde es posible edificar por disposición del Concejo Municipal) 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.

**35. Ruido.-** Perturbación sonora, periódica, compuesta por un conjunto de sonidos que tienen amplitud, frecuencia y fases variables y cuya mezcla suele provocar una sensación sonora desagradable al oído.

**36. Subdivisión de Lote sin Cambio de Uso.-** Proceso de partición de terrenos habilitados en fracciones que serán destinados al mismo uso asignado al terreno matriz.

**37. Unidad Catastral.-** Unidad inmobiliaria con independencia legal, funcional y física.

**38. Uso Conforme.-** Aquel uso que se ajusta a las normas de zonificación e índice de usos vigentes.

**39. Uso No Conforme.-** Aquel uso que no se ajusta a las normas de zonificación e índice de usos vigentes. Cuando una obra de construcción tiene un uso diferente al establecido en el Plano de Zonificación vigente, constituye "Uso No Conforme" sujeta a plazo de erradicación de su uso.

**40. Zona de Reglamentación Especial (ZRE)-** Es el área que por sus características históricas, urbanas, arquitectónicas y ambientales, ha adquirido singular valor, debiendo ser protegida y revalorizada con instrumentos legales, administrativos, técnicos y financieros que en conjunto se orienten a tal finalidad.

**41. Zona de Tratamiento Especial.-** Es la zona urbana calificada para desarrollar en ella programas de renovación urbana, de remodelación vial, o proyectos o estudios de especial magnitud y/o complejidad que posibiliten recuperar los valores y la eficiencia funcional en importantes áreas y construcciones de las ciudades.

## CAPÍTULO II LINEAMIENTOS MUNICIPALES GENERALES

### Artículo 8°.- OBJETIVO URBANÍSTICO.-

Establecer estándares mínimos de calidad arquitectónica y de ornato de los establecimientos comerciales del Área de Influencia del Bosque El Olivar del distrito de San Isidro – Comunidad Internacional y un patrón de medida y control de la intensidad de uso comercial de los establecimientos sobre la base de la determinación de niveles operacionales de los giros comerciales en función a su zonificación.

### Artículo 9°.- PREEMINENCIA AMBIENTAL.-

La protección del ambiente urbano, de la calidad de vida de los vecinos, del ornato y de los estándares de calidad y eficiencia de los servicios comerciales del distrito deberán

ser fundamento principal en la determinación de los niveles operacionales.

### Artículo 10°.- PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN DE LA RESIDENCIALIDAD.-

La Municipalidad protegerá las zonas residenciales en el Área de Influencia del Bosque El Olivar y alentará el uso residencial en todas las zonificaciones (inclusive comerciales) de dicha área del distrito.

### Artículo 11°.- OBLIGACIÓN DE CUMPLIR CON LAS NORMAS VIGENTES.-

Para la calificación de proyectos para Licencia Municipal de Obra (edificación nueva, remodelación con o sin cambio de uso, modificación, etc.) y de planos de levantamiento para Licencia Municipal de Funcionamiento para uso comercial o de servicios, la autoridad administrativa, además de verificar el cumplimiento de las disposiciones establecidas en el Reglamento Nacional de Construcciones y las demás normas técnicas vigentes, deberá exigir obligatoriamente:

**a. Estricto cumplimiento del Reglamento de Zonificación e Índice de usos** para la ubicación de actividades urbanas vigentes;

**b. Inscripción catastral, Certificado de Finalización de Obra y Zonificación y/o Declaratoria de Fábrica** con indicación del uso comercial genérico y/o del uso específico en los casos de locales que cuentan con una reglamentación arquitectónica especial (hoteles, restaurantes, panaderías, playas de estacionamiento, locales de espectáculos, instituciones educativas, establecimientos de salud, etc.), previo al otorgamiento de la Licencia Municipal de Funcionamiento. No se otorgará Licencia Municipal de Funcionamiento a ningún inmueble que no se haya sido construido con fines comerciales;

**c. Estricto cumplimiento de las normas de seguridad** vigentes contra siniestros, tanto en el trámite de Licencia Municipal de Obra como de Funcionamiento. En el primero se realizará según lo dispuesto por la Ley N° 27157 y su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 008-2000-MTC. En el segundo se exigirá el Certificado de Defensa Civil en todo trámite de licencia de funcionamiento definitivo;

**d. Dotación mínima reglamentaria de estacionamientos dentro del lote**, exigida por la normatividad vigente y por la presente Ordenanza.

**e. Condiciones de salubridad e higiénicas - sanitarias** según normas vigentes sobre la materia.

**f. Condiciones medioambientales**, expresadas en los niveles operacionales que incluye ruidos y vibraciones, adecuación acústica, evacuación de humos y gases, eliminación de residuos, etc.

**g. Condiciones de Funcionalidad y Confort** para los usuarios de los establecimientos y sus trabajadores.

**h. Protección del Ornato**, que prevé que los establecimientos comerciales deberán mantener armonía con el entorno urbano en cuanto al diseño arquitectónico, colores y elementos de fachada, elementos de Publicidad Exterior y estado de conservación de todos los elementos y de los jardines.

### Artículo 12°.- SUPERVISIÓN PERMANENTE.-

La Municipalidad, a través de sus órganos de fiscalización competentes supervisará en forma permanente el cumplimiento de la presente ordenanza y las demás normas vigentes, a fin de prevenir, identificar y notificar las infracciones a ellas.

## TÍTULO SEGUNDO DISPOSICIONES TÉCNICAS COMPLEMENTARIAS

### CAPÍTULO I DISPOSICIONES DE ZONIFICACIÓN, USOS DEL SUELO Y ESTACIONAMIENTOS

#### Artículo 13°.- SECTORIZACIÓN URBANA.-

La sectorización urbana establecida en el Plan Urbano Ambiental aprobado por Ordenanza N° 312-MML, caracteriza al distrito en 5 sectores que comprenden a su vez 16 subsectores, que serán considerados como sectores y subsectores de planeamiento para la determinación de los alcances y niveles operacionales de los usos comerciales, donde se tiene lo siguiente:

- **Comercio de Servicios Vecinales (SV):** Zona comercial que corresponde al nivel de barrio o vecinal que se caracteriza por la comercialización de bienes de consumo directo de uso diario y servicios de pequeña magnitud. Sirve a una población de 2,500 a 7,500 habitantes normativamente, que equivale a la de un subsector de planeamiento del distrito de San Isidro – Comunidad Internacional.

- **Comercio Sectorial (CS):** Zona comercial que corresponde al nivel de Sector de Planeamiento Urbano que se caracteriza por la comercialización de bienes de consumo y servicios de mediana magnitud, tiendas de artículos diversos, oficinas, etc. Sirve a una población comprendida entre 10,000 y 30,000 habitantes normativamente, que equivale a la de un sector de planeamiento del distrito de San Isidro – Comunidad Internacional.

- **Comercio Distrital (CD):** Zona comercial que corresponde al nivel de distrito de Planeamiento que se caracteriza por su magnitud y la diversidad de actividades comerciales de bienes. Sirve a una población comprendida entre 80,000 y 300,000 habitantes. En el caso de San Isidro, la población estimada es de 76,000 habitantes según datos de población al 2,004 obtenidos del diagnóstico del Plan Integral del distrito, con proyección al 2,015.

**Artículo 14º.- ACUMULACIÓN O SUBDIVISIÓN DE LOTES.-**

En el caso de acumulación o subdivisión de lotes, se mantendrá la zonificación y parámetros urbanísticos que le correspondían a cada lote o parte de lote antes de la acumulación o subdivisión. La unidad catastral o inmueble resultante de una acumulación de lote con dos zonificaciones distintas, una comercial y otra residencial, constituye la única excepción donde la Licencia Municipal de Funcionamiento se dará por la parte del inmueble que está en la zona comercial, debiendo mantenerse obligatoriamente los usos de vivienda en la parte del inmueble que cuenta con zonificación residencial.

**Artículo 15º.- DISTANCIAS MÍNIMAS PARA USOS DE RESTAURANTES, HOTELES, SERVICIOS DE DIVERSIÓN, ESPARCIMIENTO Y SERVICIOS CULTURALES.-**

El objetivo de este artículo es mitigar los impactos urbano – ambientales producidos sobre la Zona de Reglamentación Especial (ZRE) y las zonas residenciales debido a la proliferación de establecimientos comerciales previstos en el Índice de Usos vigente en el Área de Influencia del Bosque El Olivar que, en el ejercicio de sus actividades, generadoras de gran convocatoria de público, han degradado la calidad de vida de los residentes de la zona y su entorno, para lo cual se han establecido las siguientes condiciones:

**15.1. Clasificación de Establecimientos.-**

Para los fines de determinar distancias mínimas entre establecimientos según usos y características, se han clasificado de la siguiente manera:

**CLASIFICACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS**

CLASE A	CLASE B	CLASE C	CLASE D
Restaurantes sin venta de licor	Restaurantes con venta de licor como complemento de comida	Restaurantes-Peñas,	Bingos tragamonedas
Comidas al Paso (Restaurante sin venta licor)	Restaurantes – Bar	Restaurantes - Shows	Casinos
Cafeterías, Salones de té, Jugueterías.	Hotel (sin casino)	Discotecas	Hoteles con Casino
Casa de Huéspedes, Pensión, Albergue.	Hostal	Salones de Baile, Boites y Similares	Tragamonedas
		Video - pubs	Juegos Electrónicos
		Salas de Reuniones Sociales	Salas de Billar
		Clubes Sociales (Oficinas y Sedes Sociales)	
		Academias de Natación, Tenis y Gimnasia	

**15.2. Distancias Mínimas.-**

Las distancias mínimas con carácter recíproco serán las siguientes:

**DISTANCIAS MÍNIMAS ENTRE ESTABLECIMIENTOS**

CLASE	CLASE A	CLASE B	CLASE C	CLASE D
CLASE A	50.00	50.00	50.00	50.00
CLASE B	50.00	150.00	150.00	150.00
CLASE C	50.00	150.00	300.00	300.00
CLASE D	50.00	150.00	300.00	500.00

a) Se exigirá un mínimo de 50.00 metros entre establecimientos de la clase A, y entre éstos y el resto de clases.

b) Se exigirá un mínimo de 150.00 metros entre establecimientos de la clase B y entre éstos y los de la clase C y D.

c) Se exigirá un mínimo de 300.00 metros entre establecimientos de la clase C, y entre éstos y los de la clase D.

d) Se exigirá un mínimo de 500.00 metros entre establecimientos de la clase D

e) Si en un establecimiento se llevasen a cabo actividades encuadradas en diferentes clases, se aplicará la normativa más restrictiva para el cómputo de las distancias que debe respetar dicho local respecto a los autorizados anteriormente.

f) Las distancias estipuladas en este Artículo serán medidas entre los vértices de los linderos frontales más cercanos de ambos lotes, considerando la menor distancia a través de la línea teórica que transcurre paralela a los linderos frontales de lotes y espacios de cualquier naturaleza de uso público.

**Artículo 16º.- USOS COMERCIALES PERMITIDOS EN ZONAS RESIDENCIALES SEGÚN ORDENANZA N° 312-MML.-**

Los usos comerciales permitidos en zonas residenciales según el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas, aprobado mediante Ordenanza N° 312-MML, estarán sujetos a las siguientes condiciones:

a) Sólo se admitirá el uso comercial en toda la unidad catastral, debiendo mantenerse la tipología arquitectónica y la inscripción catastral de uso residencial con el cual fue aprobado e inscrito el proyecto arquitectónico. Por tal razón, no se podrá eliminar los ambientes obligatorios de cocina y baños completos del inmueble.

b) Se deberá cumplir con la dotación reglamentaria de estacionamientos dentro del lote, pudiendo aplicarse, asimismo, lo establecido en la Ordenanza N° 09-97-MSI.

c) Se deberá mantener la volumetría y fachada con tipología residencial, no permitiéndose vitrinas, escaparates, exhibidores o similares.

d) El giro denominado "Administración de Empresas Inmobiliarias, Corretajes" identificado con el código 188 del Índice de Usos de la referida Ordenanza, se refiere a "Oficina dedicada a..."

e) El giro denominado "Estacionamiento en Edificios de Oficinas y/o Viviendas" identificado con el código 404 en el Índice de Usos, se aplica exclusivamente al trámite de Licencia Municipal de Obra, no así al de Licencia Municipal de Funcionamiento, toda vez que los estacionamientos constituyen dotación reglamentaria de los edificios de oficinas y/o vivienda indicados.

f) Los giros de "Servicios de Asesoría Técnica, Servicios Arquitectónicos, Levantamiento de Planos; Servicios Geológicos y de Prospección prestados a terceros a base de honorarios o por contrata y Servicios de Estudios Técnicos y otros Servicios Comerciales de Investigación, Aplicación y Ensayo" identificados con el código 521 del Índice de Usos, se encuentran dentro del uso genérico de "Servicios Técnicos y Arquitectónicos" (código IV.C.2.4), por lo tanto sólo se expedirá Licencia Municipal de Funcionamiento dentro de este contexto.

g) Los usos denominados "Servicios de Reproducción, Impresión Heliográfica, Fotocopia" deben ser entendidos a poca escala, con niveles operacionales bajos que no afecten la tranquilidad de las zonas residenciales donde están permitido, según Índice de Usos vigente.

h) El uso denominado "Diseñadores de Modas", como su nombre lo indica, se refiere a diseño y atelier con niveles operacionales bajos. No incluye ventas ni exhibición hacia la vía pública.

i) Los usos y/o actividades identificados dentro del código V.B.3 (Asociaciones Comerciales, Profesionales, Laborales y Profesionales en general) y sus incisos, deben ser entendidos sólo como servicios profesionales con niveles operacionales bajos que no afecten la tranquilidad de las zonas residenciales. El inciso 648, "Servicios de Computación", no autoriza la venta de computadoras, servicios de reparación o mantenimiento, sólo autoriza los servicios profesionales de asesoría y consultoría.

j) En general, cada uso o actividad deberá cumplir con la norma específica, de existir ésta.

**Artículo 17º.- ESTACIONAMIENTOS.-**

Para los fines de la presente Ordenanza, en el Área de Influencia del Bosque de El Olivar, se deberá considerar lo siguiente:

**17.1. Obligación de Contar con la Dotación de Estacionamientos Reglamentaria dentro del Lote.-**

No se otorgará Licencia Municipal de Obra si no se acredita la dotación mínima reglamentaria de estacionamientos dentro del lote, incluyendo, cuando se requiera según la norma específica, el espacio de estacionamiento para vehículos de personas con discapacidad.

En el caso de Licencia Municipal de Funcionamiento, cuando por consideraciones de orden reglamentario y/o técnico, no sea posible contar con los espacios para estacionamiento dentro del inmueble, se aplicará lo establecido en artículo 3º de la Ordenanza N° 09-97-MSI.

**17.2. Dotación de Estacionamientos en Edificaciones Comerciales.-**

Se calcularán de acuerdo con lo establecido en la Ficha N° SI-21 del Reglamento de Zonificación aprobado con la Ordenanza N° 312-MML. Cuando la dotación se calcule según el área neta de ambientes, de existir ambientes para usos complementarios al uso principal, tales como oficinas administrativas, salas de estar y salas de reuniones, el requerimiento de estacionamiento será 01 estacionamiento hasta 40.00 m.<sup>2</sup> (cuarenta metros cuadrados) de área neta de los usos indicados y 01 estacionamiento adicional por cada 40.00 m.<sup>2</sup> (cuarenta metros cuadrados) de área neta adicional. Si el ambiente es sala de usos múltiples o cualquier actividad que signifique reunión de personas en uno o varios ambientes del establecimiento para fines de charlas, seminarios, capacitación, etc., se calculará según capacidad de personas del local.

**17.3. Normas Complementarias de Dotación de Estacionamientos.-**

En los casos de Uso Conforme en el Área de Influencia del Bosque El Olivar, en los que el requerimiento de

estacionamientos no está definido en la Ficha N° SI-21 del Reglamento de Zonificación aprobado por Ordenanza N° 312-MML, se exigirá:

- Local comercial: se requerirá lo establecido en la Ficha N° SI-21 del Reglamento de Zonificación aprobado por Ordenanza N° 312-MML para oficinas.

- Gimnasio: se requerirá lo establecido en la Ficha N° SI-21 del Reglamento de Zonificación aprobado por Ordenanza N° 312-MML para academias.

- Empresa de servicios de envíos postales, servicios de courier y mensajería: se requerirá lo establecido en la Ficha N° SI-21 del Reglamento de Zonificación aprobado por Ordenanza N° 312-MML para oficinas.

**17.4. Dimensiones Mínimas del Espacio de Estacionamiento.-**

Regirán las siguientes dimensiones en los espacios de estacionamiento:

- Automóviles, 2.50 metros de ancho por 5.00 metros de largo,

- Motocicletas, 1.00 metro de ancho por 2.50 metros de largo,

- Furgonetas, 2.50 metros de ancho por 5.00 metros de largo.

Para tal efecto, estos establecimientos indicarán en la documentación técnica del trámite de Licencia Municipal de Obra y en la declaración jurada previa al otorgamiento de la Licencia Municipal de Funcionamiento o del Certificado de Compatibilidad de Uso, la cantidad y tipo de unidades que utilizarán para tal servicio, así como la ubicación en plano, que deberá ser dentro del lote, para lo cual la Oficina competente en el otorgamiento de la certificación calculará los espacios requeridos.

17.4. En ningún caso se permitirá que los espacios de estacionamiento invadan accesos peatonales a las edificaciones ni rutas de evacuación o escape de ellas.

**CAPÍTULO II  
NIVELES OPERACIONALES PARA FINES  
COMERCIALES**

**Artículo 18º.- NIVELES OPERACIONALES PARA FINES COMERCIALES SEGÚN ZONIFICACIÓN.-**

Los niveles operacionales de los usos o giros permitidos deben corresponder a los alcances de los niveles de planeamiento de cada zonificación del Área de influencia del Bosque de El Olivar, es decir, Comercio de Servicios, Comercio Sectorial, Comercio Distrital y zonas residenciales. Los estándares o parámetros de permisividad serán como sigue:

**CUADRO DE NIVELES OPERACIONALES**

PARÁMETROS		COMERCIO DE SERVICIOS (SV)	COMERCIO SECTORIAL (CS)	COMERCIO DISTRITAL (CD)	RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA, MEDIA Y ALTA
1) PERSONAL OCUPADO		BAJO	MODERADO	MODERADO	BAJO
2) HORARIO Y TURNOS DE TRABAJO		Según Artículo 20º	Según Artículo 20º	Según Artículo 20º	Según Artículo 20º
3) MOVIMIENTO VEHICULAR RELACIONADO CON ACTIVIDAD	CARGA Y DESCARGA	PROHIBIDO	CONDICIONADO	CONDICIONADO	PROHIBIDO
	ESTACIONAMIENTOS	OBLIGATORIO según normas	OBLIGATORIO según normas	OBLIGATORIO según normas	OBLIGATORIO según normas
4) ALMACENAMIENTO, COMBUSTIBLE Y DESPERDICIOS	ALMACENAMIENTO DESPERDICIOS	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO
		BAJO	MODERADO	MODERADO	BAJO
5) RUIDOS Y VIBRACIONES	RUIDOS	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO
	VIBRACIONES	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO
6) HUMOS, OLORES, MOLESTOS Y GASES	HUMOS, OLORES	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO
7) INTENSIDAD DE LUZ Y CALOR		CONDICIONADO	CONDICIONADO	CONDICIONADO	CONDICIONADO

**Artículo 19º.- PERSONAL OCUPADO.-**

La cantidad de personal ocupado está determinada por dos parámetros: Densidad Institucional y Aforo o capacidad de establecimientos de concurrencia de público.

**19.1. Densidad Institucional.-**

En los establecimientos institucionales o de oficinas se permitirá una densidad máxima institucional calculada en función al área techada total del uso solicitado, según el siguiente cuadro:

Nº DE PERSONAS	COMERCIO DE SERVICIOS (SV)	COMERCIO SECTORIAL (CS)	COMERCIO DISTRITAL (CD)	RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA, MEDIA Y ALTA
DENSIDAD INSTITUCIONAL (m2./pers)	9.00	8.00	7.00	10.00

Para verificación y control de este parámetro, se deberá presentar en la solicitud de Certificado de Zonificación y Compatibilidad de Usos para fines de Licencia Municipal de Funcionamiento, Declaración Jurada en la que se indique la cantidad de personas que laborarán y se albergará en el local como máximo y horario de funcionamiento.

**Aforo.-**

Es la cantidad máxima de personas que puede albergar un establecimiento según sus características de uso, área, salidas y rutas de escape, anchos de escaleras y pasadizos, distribución y mobiliario. Está definido por un índice determinado para cada caso por las normas vigentes de uso específico y el Reglamento Nacional de Construcciones.

**Artículo 20º.- HORARIO DE FUNCIONAMIENTO.-**

Se deberán considerar las siguientes disposiciones:

**20.1** Se establece en el Área de Influencia del Bosque de El Olivar, para los establecimientos comerciales los siguientes horarios:

**a) Horario Ordinario**, de Lunes a Domingo de 07:00 a 22:00 horas,

**b) Horario Extendido**, únicamente para los días Viernes, Sábado y vísperas de feriados de 07:00 a 03:00 horas del día siguiente, y

**c) Horario Excepcional**, de Lunes a Domingo, las 24 horas.

**20.2.** El horario de funcionamiento de los establecimientos comerciales según sus giros ubicados dentro de la Zona de Influencia del Bosque El Olivar, serán:

**a) Horario Ordinario**; incluirá a todos los locales comerciales y oficinas de cualquier giro permitido,

**b) Horario Extendido**; podrán acogerse a este horario, previa solicitud y autorización expresa, según evaluación técnica del órgano municipal, únicamente los siguientes giros:

- Restaurantes, Cafeterías y similares (no incluye locales de expendio de bebidas alcohólicas sin consumo en ellos, que sólo podrán acogerse al horario ordinario),

- Restaurantes con venta de licor como complemento de comida,

- Restaurantes – bar,
- Cines, teatros y salas de convenciones,
- Galerías de arte
- Farmacias y Boticas,
- Alquiler de vídeo – cassetes y/o discos de vídeos digitales.

- Playas de Estacionamiento.

**c) Horario Excepcional**: podrán acogerse a este horario, previa solicitud y autorización expresa según evaluación técnica del órgano municipal, únicamente los siguientes giros:

- Establecimientos de Hospedaje,
- Establecimientos de Salud con servicio de emergencia,
- Farmacias y Boticas.
- Estaciones de Servicio, con excepción de los minimercados ubicados en ellos,

- Panaderías,
- Cajeros Automáticos,
- Agencias de Información y Noticias.
- Funerarias y salones velatorios.

d) En general, los horarios indicados en los ítems precedentes se refieren a horarios de atención al público, teniendo una hora adicional para labores internas del establecimiento sin público.

**20.3.** El incumplimiento de las disposiciones expresadas en este artículo constituyen causal para el inicio del procedimiento de revocatoria de la Licencia Municipal de Funcionamiento otorgada, sin perjuicio de imposición de las sanciones pecuniarias a que hubiera lugar. Se respetarán las condiciones de horarios para aquellos establecimientos que a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ordenanza cuenten con Licencia de Funcionamiento Definitiva. Su fiscalización estará a cargo de la Gerencia de Seguridad Ciudadana.

**Artículo 21º.- CARGA Y DESCARGA**

Se entiende por carga y descarga, la acción y efecto de trasladar una mercancía desde un inmueble a un vehículo o viceversa, estacionado dentro o fuera de un lote. Para los efectos de la presente Ordenanza, se considerará lo siguiente:

**21.1. Obligación de Realizar Operaciones de Carga y Descarga Dentro del Lote.-**

Las operaciones de carga y descarga se deberán realizar dentro de 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 su longitud y tonelaje, todas las vías ubicadas dentro de la jurisdicción del distrito de San Isidro – Comunidad Internacional.

**21.2. Excepciones al Numeral 21.1.-**

Excepcionalmente, cuando sea inexcusable realizar las operaciones de carga o descarga en la vía pública, deberán efectuarse sin ocasionar peligros ni perturbaciones graves al tránsito de otros usuarios y sólo en los siguientes casos:

- En construcciones con Licencia Municipal de Obra, cuando sea físicamente imposible realizar las labores de carga y descarga dentro del lote,

- En locales comerciales aprobados e inscritos como tales o que cuenten, independientemente de su inscripción, con Licencia Municipal de Funcionamiento Definitiva 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 (01) hora.

Para tales excepciones deberán considerarse las normas siguientes:

a) Sólo podrá realizar la operación de carga o descarga en vía pública, un vehículo a la vez.

b) Se efectuará la operación por el lado del vehículo más próximo al borde de la vereda.

c) Se llevará a cabo con medios suficientes para conseguir la máxima celeridad y procurando evitar ruidos y molestias.

d) Queda prohibido depositar la mercadería en la calzada, bermas y veredas.

e) 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.

f) 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.

g) 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 numeral 21.4 del presente artículo, según cada caso.

**21.3. Tipos de Operación de Carga y Descarga.-**

Para los fines de la presente Ordenanza deberá considerarse los siguientes tipos:



**a) Carga y Descarga de Mercancía.-**

Los establecimientos comerciales que, por la naturaleza de sus giros requieran de operaciones de carga y/o descarga de mercancía. deberán cumplir con el Artículo 28º de la presente Ordenanza.

**b) Carga y Descarga de Materiales Combustibles y/o Peligrosos.-**

La carga y descarga de materia explosiva, inflamable, combustible, corrosiva, tóxica, etc., se realizará estrictamente dentro del lote. Los vehículos que los transporten sólo lo harán en las horas autorizadas y no podrán detenerse ni estacionarse en la vía pública para la carga y descarga.

**c) Carga y Descarga de Materiales en Obras.-**

En el supuesto de obra privada cuyo abastecimiento de materiales afecte la vía pública e interfiera con el tránsito vehicular y/o peatonal, deberá cumplirse lo indicado en el ítem "f" del numeral 21.2 del presente artículo. Previamente deberá contar con la autorización de la Municipalidad a través de la Subgerencia de Obras Municipales de la Gerencia de Desarrollo Urbano y acreditar como requisito la Licencia Municipal de Obra. Una vez concluida la obra, se deberá reponer la calzada y vereda a su estado original como requisito previo al otorgamiento del Certificado de Finalización de Obra y Zonificación.

**21.4. Horario de Carga y Descarga.-**

Para los fines de la presente Ordenanza, el horario de carga y descarga será como sigue:

a) Abastecimiento de mercancía en pequeña escala dentro del lote donde se ubica el establecimiento comercial, entre las 07:00 y 22:00 horas en vehículos menores de transporte de carga.

b) 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), entre las 06:00 y 08:00 horas de la mañana y/o entre las 20:00 y 22:00 horas en vehículos de transporte de carga.

c) Abastecimiento de materiales combustibles y/o peligrosos (gasolina, petróleo y gas) dentro del lote donde se ubica el establecimiento comercial, entre las 22:00 y 06:00 horas del día siguiente.

21.5. El incumplimiento de las disposiciones expresadas en este Artículo constituyen causal para el inicio del procedimiento de revocatoria de la Licencia Municipal de Funcionamiento otorgada, sin perjuicio de la imposición de las sanciones pecuniarias a que hubiera lugar. Su fiscalización estará a cargo de la Gerencia de Seguridad Ciudadana.

**Artículo 22º.- ALMACENAMIENTO.-**

La actividad o giro de almacenamiento o depósito, como uso o giro exclusivo o predominante, se encuentra prohibida en todas las zonificaciones y sectores del distrito de San Isidro – Comunidad Internacional. 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 servicios) En ningún caso se identificará como un giro autorizado ni se deberá plantear para demanda externa.

**Artículo 23º.- RUIDOS.-**

La Municipalidad de San Isidro pondrá especial cuidado en mantener la tranquilidad de las zonas residenciales, sobre todo en el Área de Influencia del Bosque El Olivar donde conviven muy cercanamente los usos de comercio y vivienda. Para tal fin se tomará en cuenta, con relación a ruidos lo siguiente:

**23.1. Límites Permisibles.-**

Sobre la base de los Estándares Nacionales de Calidad Ambiental para Ruido, previstos en el Decreto Supremo N° 085-2003-PCM, se establece que los límites máximos permisibles son:

ZONAS DE APLICACIÓN	HORARIO DIURNO (07:00 a 22:00 horas)	HORARIO NOCTURNO (22:00 a 07:00 horas)
ZONA DE PROTECCIÓN ESPECIAL	50 dB	40 dB
ZONA RESIDENCIAL	60 dB	50 dB
ZONA COMERCIAL	70 dB	60 dB

- En caso de zonas mixtas, se tomará como límite permisible el valor de la zona de mayor vulnerabilidad. Según el Artículo 3º del Decreto Supremo mencionado, entiéndase como "Zona de Protección Especial" a aquellas de alta sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren una protección especial contra el ruido donde se ubican establecimientos de Salud, establecimientos educativos, asilos y orfanatos.

**23.2. Ruidos en Ambientes Interiores.-**

Para los fines de la presente Ordenanza, se prohíbe:

a) La producción de ruidos que rebasen los límites señalados.

b) La transmisión al exterior de ruidos que rebasen los límites permitidos.

**23.3. Consideraciones para Protección contra Ruidos.-**

A efectos de los límites fijados para protección del medio ambiente exterior, se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

a) Los elementos constructivos y de insonorización de los ambientes en que se alojen actividades comerciales deberán poseer capacidad suficiente para la absorción acústica del exceso de intensidad sonora; si fuera necesario, dispondrán de sistemas de ventilación inducida o forzada que permitan el cierre de los vanos (ventanas) existentes o proyectados.

b) Los sistemas de ascensores, las instalaciones de aire acondicionado y sus sistemas de refrigeración, sistemas de desagüe y demás servicios de los edificios, deberán instalarse con las precauciones de ubicación y aislamiento que garanticen un nivel de transmisión sonora no superior a los límites fijados en la presente Ordenanza.

c) En las obras y trabajos de construcción, modificación, reparación, mantenimiento o demolición, tanto en propiedad privada como en pública, se adoptarán las medidas oportunas para evitar que los ruidos emitidos excedan de los niveles sonoros fijados para la respectiva zona.

d) Excepcionalmente, se podrá excusar la obligación precedente en las obras de declarada urgencia y en aquellas otras cuya demora en su realización pudiera comportar peligro de hundimiento, desplazamiento, inundación, explosión o riesgos de naturaleza similar. En estos casos, atendidas las circunstancias que concurran, se podrá autorizar el empleo de maquinaria y la realización de operaciones que conlleven emisión de nivel sonoro superior al permitido en la zona de que se trate, condicionando el sistema de uso, el horario de trabajo y la protección personal de los operarios y del público en general.

**Artículo 24º.- VIBRACIONES.-**

**24.1. Reglas de Corrección de Transmisión de Ruidos y Vibraciones**

Para corregir la transmisión de ruidos y vibraciones a estructuras, deberán tenerse en cuenta las siguientes reglas:

a) Los ascensores, las instalaciones de ventilación y de aire acondicionado y sus sistemas de refrigeración, el suministro de agua, sistema de desagüe, la transformación de energía eléctrica y demás servicios de los edificios, serán instalados con las precauciones de ubicación y aislamiento que garanticen un nivel de transmisión sonoro que no altere las condiciones acústicas normales de los locales y ambientes próximos.

b) Todo elemento con partes móviles se mantendrá en perfecto estado de conservación, principalmente en lo que se refiere a su equilibrio dinámico, así como la suavidad de marcha de sus cojinetes o sistemas de rodadura.

c) No se permitirá el anclaje directo de máquinas o sus soportes o cualquier parte móvil en paredes medianeras y/o techos de separación entre locales de cualquier clase o actividad o elementos constructivos de la edificación.

d) No se permitirá el anclaje de toda máquina y parte móvil en suelos o estructuras no medianeras ni directamente conectadas con los elementos constructivos de la edificación; se dispondrá, en todo caso, interponiendo dispositivos antivibratorios adecuados.

**24.2.** El incumplimiento de las disposiciones expresadas en este artículo constituyen causal de revocatoria de la Licencia Municipal de Funcionamiento otorgada. Su fiscalización estará a cargo de la Gerencia de Seguridad Ciudadana.

**Artículo 25º.- RADIACIONES TERMICAS O CALOR.-**

Estarán sometidos a la presente Ordenanza todos los inmuebles que, por la naturaleza de sus giros o usos, generen focos de calor o frío que puedan alterar de forma sensible la temperatura del medio ambiente, en tal sentido deberán cumplir con las especificaciones técnicas establecidas por los organismos competentes.

**Artículo 26º.- INTENSIDAD DE LUZ Y CONTAMINACIÓN LUMÍNICA.-**

Para los fines de la presente Ordenanza se deberá considerar las siguientes prohibiciones y limitaciones:

**26.1.** Los avisos publicitarios no deberán producir deslumbramiento, fatiga o molestias visuales ni inducir a confusión con señales de tráfico.

**26.2.** Los avisos publicitarios iluminados deberán alumbrarse con apantallamiento superior en dirección descendente, de manera que la luz no se disperse hacia el cielo, produciendo contaminación lumínica.

**26.3.** La Municipalidad podrá fijar en la Licencia de Anuncio limitaciones de horario de encendido o suprimir los efectos luminosos cuando existan reclamaciones justificadas de vecinos residentes en viviendas próximas.

**26.4.** El incumplimiento de las disposiciones expresadas en este Artículo constituyen causal de revocatoria de la Autorización emitida para la instalación del elemento publicitario, sin perjuicio de la imposición de las sanciones pecuniarias a que hubiera lugar. Su fiscalización estará a cargo de la Gerencia de Seguridad Ciudadana.

**Artículo 27º - HUMOS, GASES Y OLORES MOLESTOS.-**

Los establecimientos comerciales que alojen actividades que originen desprendimiento de gases, vapores, humos, etc., estarán acondicionados para que las concentraciones máximas de aquéllos en el ambiente interior no causen molestias a los residentes de los inmuebles del entorno. Las operaciones o labores susceptibles de desprender vahos, emanaciones molestas u olientes, deberán efectuarse de manera que no trasciendan al exterior. Si el local no reúne las debidas condiciones, estará completamente cerrado, evacuándose el aire al exterior mediante ductos o chimeneas. Para los fines de la presente Ordenanza, se deberá considerar lo siguiente:

**27.1.** Los locales de expendio de comida, panaderías y establecimientos de hospedaje donde existan equipos productores de humos y olores molestos tales como cocinas, hornos, planchas, freidoras o similares deberán contar con un sistema de extracción mediante campana extractora con ducto o chimenea de desfogue de humos, gases, vapores y partículas dotada de filtros de retención de grasas y sólidos en suspensión, para el desarrollo de sus actividades.

**27.2.** Tales humos y olores molestos serán dirigidos al exterior mediante conductos exclusivos (chimeneas) cuyo recorrido terminará en un punto de desfogue o desembocadura que cumpla las siguientes condiciones:

a) Sobrepasar como mínimo 2.00 (dos) metros sobre el nivel del piso de la azotea terminada del volumen más alto del edificio donde está el local,

b) Estar retirada como mínimo 1.50 metros del plano de fachada,

c) Guardar una distancia mínima de 10.00 metros hasta el volumen más próximo de los inmuebles colindantes existentes y una distancia mínima de 15.00 metros hacia cualquier vano visible de los inmuebles colindantes,

d) Deberá construirse cumpliendo estrictamente condiciones de ornato sin alterar fachadas ni los aspectos estéticos de la edificación.

**27.3.** En caso de ubicarse el establecimiento en un edificio sujeto al Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, para la instalación de los ductos y chimeneas indicados, se deberá tener obligatoriamente autorización de la Junta de Propietarios en los términos establecidos en la Ley N° 27157, su Reglamento aprobado

con Decreto Supremo N° 008-2000-MTC y sus modificatorias (copia del acta de sesión con la firma de la mayoría calificada de propietarios que completen los 2/3 de participación en los bienes comunes)

**27.4.** Queda prohibido el ejercicio de actividades que requieran sistema de extracción con ducto o chimenea de desfogue cuando no sea posible cumplir los requisitos técnicos previstos en el presente artículo.

**27.5** La ventilación de los servicios higiénicos podrá realizarse en forma natural o mecánica. En el segundo caso la extracción deberá ser canalizada hacia un patio o área libre (sin techar) mediante un ducto exclusivamente para dicho fin.

**27.6.** El incumplimiento de las disposiciones expresadas en este artículo constituyen causal de denegatoria de la Licencia Municipal de Funcionamiento solicitada o, según el caso, causal para el inicio del procedimiento de revocatoria de la Licencia Municipal de Funcionamiento otorgada, sin perjuicio de la imposición de las sanciones pecuniarias a que hubiera lugar. Su fiscalización estará a cargo de la Gerencia de Seguridad Ciudadana.

**27.7.** Aquellos locales que antes de la vigencia de la presente norma cuenten con Licencia Municipal de Funcionamiento Definitiva deberán cumplir las condiciones sanitarias que permitan su funcionamiento, siendo su incumplimiento causal de inicio del procedimiento de revocatoria correspondiente.

**CAPÍTULO III**

**DISPOSICIONES ARQUITECTÓNICAS, DE LICENCIA DE OBRA Y DE RETIRO MUNICIPAL**

**Artículo 28º.- DOTACIÓN DE ESPACIOS DE CARGA Y DESCARGA VEHICULAR.-**

Los establecimientos comerciales 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 (supermercados, centros comerciales, grandes almacenes, tiendas por departamentos, restaurantes, hoteles, sanatorios, clínicas e instituciones similares, empresas de servicios de envíos postales y/o cualquier giro comercial que implique labores de carga y descarga), deberán realizarlas dentro del lote.

**Artículo 29º.- DOTACIÓN DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTOS PARA USOS COMERCIALES QUE REQUIEREN MEDIOS DE TRANSPORTE.-**

Los establecimientos comerciales de cualquier giro que, por la naturaleza del servicio que brindan (mensajería, taxi, ambulancia, reparto a domicilio, delivery, etc.), requieren de medios de transporte, deberán prever necesariamente dentro del lote un área específica, con cerramiento visual hacia la vía pública, para estacionar tales medios de transporte.

**Artículo 30º.- LICENCIA DE OBRA A EDIFICACIONES CON INSCRIPCIÓN CATASTRAL DE USO NO CONFORME.-**

Las edificaciones con inscripción catastral de Uso No Conforme según zonificación e Índice de usos vigentes, quedan sujetas a las siguientes disposiciones:

a. No podrán obtener Licencia de Obra de Ampliación del uso comercial.

b. No se permitirá el cambio o modificación de uso por otro que también esté considerado como Uso No Conforme, a menos que el nuevo uso tenga un nivel operacional menor que el primero.

**Artículo 31º.- AMPLIACIÓN DE OBRA EN INMUEBLES COMERCIALES CON DÉFICIT DE ESTACIONAMIENTOS.-**

En el caso solicitudes de Licencia de Obra de Ampliación sobre inmuebles ubicados en Zonificación Conforme, que posean inscripción catastral de Local Comercial, Oficina u otra denominación que implique uso comercial, inscritos con dotación deficitaria de estacionamientos respecto a las exigencias de la normatividad vigente, se exigirá que el proyecto de obra presentado, solución dentro del lote, los estacionamientos reglamentarios según el área total construida (área existente o inscrita con Declaratoria de Fábrica más área construida por ampliar), calculada según los parámetros que establece la normatividad vigente, caso contrario no se autorizará la ampliación. Se permitirá una

tolerancia del 25% de los estacionamientos requeridos sólo por el área existente de edificaciones aprobadas con déficit bajo normas anteriores.

#### **Artículo 32º.- 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. 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, previo al inicio del trámite de Licencia Municipal de Funcionamiento, 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, áreas reglamentarias, etc.)

c) Aprobado el trámite, se otorgará numeración municipal provisional por cada una de las unidades resultantes.

d) La Licencia Municipal de Funcionamiento sólo podrá ser otorgada por el área resultante de la subdivisión.

#### **Artículo 33º.- VOLUMETRÍA Y FACHADA.-**

Tratándose de la cercanía con el Ambiente Urbano – Monumental del Bosque El Olivar, en su Área de Influencia NO SE AUTORIZARÁN volumetrías y fachadas ajenas al contexto del paisaje urbano existente, es decir, estilos arquitectónicos foráneos que respondan a contextos geográficos, climáticos y urbanísticos distintos al de la zona materia de reglamentación.

#### **Artículo 34º.- RETIRO MUNICIPAL.-**

El retiro municipal está sujeto a las normas sobre la materia contenidas en el Reglamento Nacional de Construcciones, en la Ordenanza N° 312-MML y las demás que sean aplicables. En el Área de Influencia del Bosque El Olivar el uso y habilitación del retiro municipal con fines comerciales de un inmueble se regirá, además, por las siguientes disposiciones:

**34.1.** Cumplimiento de los Decretos de Alcaldía. N° 03-95-ALC-MSI y N° 011-96-ALC-MSI. Sólo podrá ser autorizado para los giros indicados en ellos.

**34.2.** Sólo se otorgará autorización para Habilitación y Uso del Retiro Municipal con Fines Comerciales cuando los giros permitidos se ejerzan en forma exclusiva, es decir, sin adición ni mezcla con otros giros.

**34.3** No se autorizará Habilitación y Uso del Retiro Municipal con fines Comerciales de un inmueble:

a) Si el giro para el que es solicitado es NO CONFORME en la zonificación donde se ubica.

b) Si el establecimiento no se encuentra regularizado para el uso para el cual se solicita dicho retiro o tiene modificaciones o ampliaciones no autorizadas.

c) Si para hacerlo se eliminan espacios de estacionamiento que forman parte de la dotación mínima reglamentaria exigida en la Licencia Municipal de Obra o de Funcionamiento del inmueble.

d) Aun cuando no exista habilitación y sólo se requiera el uso comercial, éste deberá ser expresamente solicitado y autorizado por el órgano competente de la Municipalidad.

**34.4.** Los muros, puertas y ventanas de la fachada original del inmueble antes de la habilitación del retiro no deberán ser alteradas con dicha habilitación.

**34.5.** Si el inmueble donde se solicita la habilitación de retiro tiene cerco frontal opaco, no se autorizará el techado del retiro. En caso de giros de servicios de alimentación, sólo se permitirá el uso comercial del retiro con mesas protegidas con sombrillas,

**34.6.** Si el inmueble donde se solicita la habilitación de retiro no tiene cerco frontal, el cerramiento lateral y frontal deberán ser transparentes, de material liviano y

desarmable; podrá ser techado usando sólo coberturas tipo toldo livianas, desmontables y de buena calidad.

**34.7.** La altura máxima permitida en la habilitación de retiro será 3.00 metros o de un (01) piso. En cualquier caso no deberá exceder la altura del primer piso del inmueble donde se habilitará el retiro.

**34.8.** En inmuebles sujetos al Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, se deberá presentar Acta de Sesión donde conste Autorización de la mayoría calificada (2/3 del porcentaje de participación en bienes comunes) de la Junta de Propietarios que deberán ser actualizadas en cada renovación.

**34.9.** En caso de edificios comerciales, donde hay más de un local comercial con Licencia Municipal de Funcionamiento para un giro donde se admite "Habilitación y Uso de Retiro Municipal" y de solicitarse éstos, deberá plantearse un proyecto de retiro que se integre armónicamente con la edificación existente. Los materiales, diseño y color de la primera autorización de Habilitación de Retiro condicionarán los materiales, diseño y color de las subsiguientes solicitudes.

**34.10** En la presentación de la solicitud de Habilitación y Uso de Retiro Municipal con fines Comerciales, se deberá presentar, adicional a los requisitos exigidos en el Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA), un fotomontaje de la fachada integral con el diseño de la habilitación del retiro.

**34.11** Cuando la actividad o giro para la cual fueron autorizados la habilitación y uso del retiro municipal cesa su ejercicio, cesa también la autorización de la Habilitación y Uso Temporal del retiro Municipal con fines comerciales y deberá desmontarse la habilitación.

**34.12** La renovación de la Autorización de la Habilitación y Uso del retiro Municipal con fines Comerciales constituye un procedimiento de fiscalización que deberá realizarse anualmente y estará sujeta a mantener las condiciones de materiales (buen estado de conservación) y uso otorgadas en la autorización original y condiciones de armonía con el ornato del distrito de San Isidro – Comunidad Internacional.

#### **Artículo 35º.- DISPOSICIONES DE LICENCIA MUNICIPAL DE OBRA PARA RESTAURANTES, ESTABLECIMIENTOS DE HOSPEDAJE Y PANADERÍAS.-**

Para proyectos de solicitud de Licencia Municipal de obra para restaurantes, establecimientos de hospedaje y panaderías, en el Área de Influencia del Bosque El Olivar, regirán las siguientes disposiciones:

##### **35.1. Restaurantes.-**

En el caso de solicitud de Licencia Municipal de Obra para el uso de restaurante, en cualquier modalidad de servicio, se deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) Estar en Zonificación Conforme para el giro de restaurante.

b) Categoría mínima permitida de 5 tenedores.

c) Cumplir con los requerimientos mínimos establecidos para estos locales de conformidad con el D.S. N° 025-2004-MINCETUR, así como las normas sanitarias establecidas en la R.M. N° 363-2005/MINSA.

d) Para solicitudes de restaurantes en establecimientos inscritos como locales comerciales ubicados en edificios de uso mixto (Comercio y Vivienda) sujetos al Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común se exigirá la presentación del Acta de Sesión donde conste Autorización de la mayoría calificada (2/3 del porcentaje de participación en bienes comunes) de la Junta de Propietarios en los términos establecidos en la Ley N° 27157.

e) En caso de venta de bebidas alcohólicas para consumo en el local, tener un área mínima total techada de 100.00 m<sup>2</sup>.

f) Presentar estudio de impacto ambiental, urbanístico y vial.

##### **35.2. Establecimientos de Hospedaje.-**

En el Área de Influencia del Bosque El Olivar sólo se permitirá la construcción de establecimientos de hospedaje con las siguientes condiciones:

a) Estar en Zonificación Conforme para el giro específico.

b) Categorías mínimas permitidas, 4 y 5 estrellas para las solicitudes de hoteles y apart-hoteles.

c) Cumplir con los requerimientos mínimos establecidos para estos locales de conformidad con el Decreto Supremo N° 029-2004-MINCETUR que aprueba el Reglamento de Establecimientos de Hospedaje.

d) Presentar estudio de impacto ambiental, urbanístico y vial.

### **35.3. Panaderías.-**

En el caso de proyectos de panadería, se exigirán las siguientes condiciones:

a) Estar en Zonificación Conforme para el uso específico.  
b) Cumplir con los requerimientos mínimos establecidos en el Reglamento sobre Funcionamiento de Panaderías y Sucursales de Construcciones, inserto en el Reglamento Nacional de Construcciones.

c) Las nuevas panaderías no podrán ubicarse a una distancia inferior de 400.00 metros como mínimo de las ya establecidas y que funcionen como tales, o de aquéllas que ya cuenten con Licencia Municipal de Obra. Para efectos de la prioridad de la concesión de licencias de obra o de funcionamiento de establecimientos de panadería, se tomará en cuenta, como elemento fundamental, la fecha de ingreso de la solicitud de licencia de obra.

d) Presentar estudio de impacto ambiental, específicamente referente a ruidos molestos, vibraciones y transmisión de calor.

## **CAPÍTULO IV DISPOSICIONES PARA LICENCIA MUNICIPAL DE FUNCIONAMIENTO**

### **Artículo 36°.- CONDICIONES GENERALES EXIGIBLES A ESTABLECIMIENTOS PARA OBTENER LICENCIA MUNICIPAL DE FUNCIONAMIENTO.-**

Para los fines de la presente Ordenanza, en cuanto a Licencia Municipal de Funcionamiento, se deberá considerar lo siguiente:

#### **36.1. Principios de Obligatorio cumplimiento:**

a) Sólo se otorgará Licencia Municipal de Funcionamiento sobre establecimientos que constituyan el área total de la unidad catastral, identificada por la numeración oficial de la puerta principal.

b) Los establecimientos comerciales y los edificios donde se ubiquen, deberán cumplir y mantener los principios básicos de funcionalidad (utilización, accesibilidad y otros servicios básicos), seguridad (estructural y contra siniestros) y habitabilidad (higiene, salud y protección del medio ambiente, protección contra el ruido, aislamiento térmico, condiciones acústicas y demás aspectos funcionales) para el uso o giro solicitado según Reglamento Nacional de Construcciones y demás normas aplicables.

c) Seguridad contra siniestros, siendo de aplicación las normas sobre la materia.

d) Las condiciones de acceso a los establecimientos no interferirán negativamente en el desarrollo del resto de actividades y usos residenciales del entorno; como norma general, ningún establecimiento podrá ejercer servidumbre de paso o a otro espacio destinado a uso diferente no adscrito a la actividad.

#### **36.2. No se otorgará Licencia Municipal de Funcionamiento en los siguientes casos:**

a) Inmuebles o locales ubicados en zonas donde el uso es NO CONFORME,

b) Inmuebles o locales con inscripción catastral de uso residencial u otro distinto al uso comercial o de servicio que se le va a dar, salvo las excepciones establecidas en el Reglamento de Zonificación e Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas vigentes,

c) Inmuebles o locales identificados catastralmente con numeración oficial de ingreso de servicio o de garajes, o numeración de campo no oficial,

d) Áreas comunes y/o circulaciones de edificaciones de viviendas u oficinas sujetas al Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común,

e) Áreas de estacionamientos que constituyen la dotación reglamentaria en edificios de oficinas u/o viviendas,

f) Ambientes obligatorios o que constituyen servicios gratuitos complementarios o afines de un giro determinado, que no son actividad económica adicional y por lo tanto no requieren licencia.

g) Inmuebles con áreas de ampliación no regularizadas.

**36.3.** El incumplimiento de las disposiciones expresadas en el presente Artículo constituyen causal de revocatoria de la Licencia Municipal de Funcionamiento otorgada. Su fiscalización estará a cargo de la Gerencia de Autorizaciones y Control Urbano.

### **Artículo 37°.- CONDICIONES GENERALES EXIGIBLES A LOS GIROS O ACTIVIDADES PARA LICENCIA MUNICIPAL DE FUNCIONAMIENTO.-**

Serán de obligatorio cumplimiento las siguientes condiciones:

**37.1.** Las actividades se desarrollarán en el interior de los establecimientos. En ningún caso, se podrá ocupar y/o utilizar los espacios de uso y dominio público por actos relacionados con la actividad o alterar el estado físico de los mismos.

**37.2.** La actividad a ejercer será la definida en la Licencia otorgada, debiendo ajustarse el titular en su ejercicio a la documentación técnica aprobada y a las condiciones materiales impuestas, especialmente en lo relativo a los usos desarrollados y horarios, respetando las medidas correctoras contenidas, de ser el caso, en la Licencia.

**37.3.** En ningún caso el otorgamiento de la Licencia da derecho a un uso abusivo de ella ni a situaciones de insalubridad o inseguridad, o producir daños medioambientales o molestias al entorno.

**37.4.** Si, otorgada la Licencia correspondiente y, una vez en funcionamiento la actividad, se verificase la existencia de las situaciones anteriormente descritas, la Municipalidad podrá imponer nuevas medidas correctoras o condiciones adicionales, en casos debidamente justificados.

### **Artículo 38°.-LICENCIA MUNICIPAL DE FUNCIONAMIENTO NUEVA SEGÚN CONDICIÓN LEGAL DEL INMUEBLE.-**

Se regirán a las siguientes condiciones:

#### **38.1. Inmuebles con Inscripción Catastral de Uso Comercial, en Zonificación Conforme.-**

Condición indispensable y situación idónea para el otorgamiento de Licencia Municipal de Funcionamiento, siendo exigible la inscripción del uso específico en los casos de restaurantes, establecimientos de hospedaje, panaderías, centros educativos, centros de salud y los usos indicados en el numeral 15.1 del Artículo 15° de la presente Ordenanza.

#### **38.2. Inmuebles con Inscripción Catastral de Uso Comercial, en Zonificación No Conforme.-**

En inmuebles con inscripción catastral comercial ubicados en zonas donde el uso es NO CONFORME, según las normas de zonificación vigentes, la Licencia Municipal de Funcionamiento será condicionada a lo siguiente:

a) Cuando la inscripción catastral sea "Oficina", sólo se autorizará el giro de Oficina Administrativa (a puerta cerrada y sin atención al público) o aquél con el que fue autorizado expresamente y originó la inscripción catastral, sin perjuicio de cumplir con los requisitos técnicos de las demás normas vigentes. No se permitirán giros ni ambientes destinados a capacitación, exhibición u otros que impliquen convocatoria masiva de personas, ni ambientes destinados a depósitos.

b) Cuando la inscripción catastral sea de "Local Comercial y/o Tienda", en zonificación residencial sólo se autorizarán giros de tipo comercio local o de barrio donde los niveles operacionales de los establecimientos no perturben o causen molestias en la zona residencial. Estos giros son: bodega de abarrotes (incluye carnes envasadas, helados, frutas y verduras en pequeña escala), farmacia, florería, bazar, librería, peluquería-salón de belleza, alquiler de videos, mercería y pasamanería, reparación de calzado, lavandería (sólo recepción y entregas), oficinas administrativas sin atención al público.

#### **38.3. Inmuebles con Inscripción Catastral de Uso Diferente al Comercial, en Zonificación Conforme.-**

La Municipalidad exigirá en todas las solicitudes de Licencia Municipal de Funcionamiento nuevas, definitivas o provisionales, que el inmueble esté saneado técnica y legalmente sin cargas para el uso comercial que se le va a

otorgar, mediante los procedimientos establecidos en la ley N° 27157 y su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 008-2000-MTC y sus modificatorias aprobadas con Decretos Supremos N° 011 y N° 013-2005-VIVIENDA.

### **38.4. Inmuebles Inscritos con Carga en la SUNARP.-** Estarán sujetos a las siguientes disposiciones:

a) No se otorgará Licencia Municipal 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) 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 construcciones antirreglamentarias en retiro municipal o jardín de aislamiento (vía pública), deberán levantar dichas cargas previo al otorgamiento del Certificado de Zonificación y Compatibilidad de Usos "Conforme".

c) 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, para el otorgamiento del Certificado de Zonificación y Compatibilidad de Usos "Conforme" deberán cumplir lo indicado en el inciso 39.5 de la presente Ordenanza.

d) Presentación del asiento registral completo de la Declaratoria de Fábrica que incluya las cargas y gravámenes.

### **38.5. Inmuebles con Inscripción Catastral de Local Comercial u Oficina, con Déficit de Estacionamientos.-**

No se otorgará Licencia de Funcionamiento si no se acredita la dotación mínima reglamentaria de estacionamientos dentro del lote. Excepcional y exclusivamente, en los casos de solicitudes de Licencia Municipal de Funcionamiento sobre inmuebles con inscripción catastral de Local Comercial u Oficina, inscritos con dotación deficitaria de estacionamientos respecto a las exigencias de la normatividad vigente, deberán acreditar arrendamiento de espacios de estacionamiento en Playa de Estacionamiento Pública o Privada (con Licencia Municipal de Funcionamiento) ubicada a máximo 200 m. de distancia. El contrato de arrendamiento deberá tener una duración mínima de un año renovable mientras la licencia de funcionamiento esté activa. El incumplimiento de este requisito dará lugar a la revocatoria de la licencia de funcionamiento.

### **Artículo 39°.- COMPROMISO DE ALQUILER DE ESTACIONAMIENTOS EN LOS CASOS INCURSOS EN EL ARTICULO ANTERIOR.-**

En el caso de requerir arrendamiento de espacios de estacionamiento en Playa Pública o Privada se deberá:

a) Presentar carta de compromiso de cumplimiento de espacios de estacionamiento reglamentarios con indicación de la ubicación exacta de la playa donde acreditará los espacios, en el trámite de Certificado de Acondicionamiento y Compatibilidad de Uso;

b) Contar con la dotación mínima de estacionamiento con el contrato respectivo, que deberá tener el visto bueno de la Subgerencia de Comercialización y Comercio Ambulatorio, a fin de poder ser ingresado con la solicitud de Licencia Municipal de Funcionamiento, a efectos de cautelar el aforo máximo de la Playa.

### **Artículo 40°.- ESTACIONAMIENTOS EN VÍA PÚBLICA EN ZONAS COMERCIALES.-**

Los inmuebles o unidades catastrales con inscripción de Local Comercial u Oficina con déficit de estacionamiento según la normatividad vigente en cuyo entorno de 200.00 m. no existan Playas de Estacionamiento públicas ni privadas o existiendo éstas se encuentren con su capacidad copada, podrán, excepcionalmente y sujeto a evaluación técnica, acreditar su dotación en los espacios autorizados en la vía pública dentro de un radio máximo de 100.00 m., como abonados por un período mínimo de un año renovable para lo cual deberán presentar copia del recibo de pago correspondiente. Esta modalidad no generará exclusividad de uso de ningún espacio de estacionamiento en vía pública y está sujeta a la capacidad de la vía pública.

### **Artículo 41°.- LICENCIA MUNICIPAL DE FUNCIONAMIENTO PARA RESTAURANTES, ESTABLECIMIENTOS DE HOSPEDAJE Y PANADERÍAS.-**

Para solicitudes de Licencia Municipal de Funcionamiento de restaurantes, establecimientos de hospedaje y panaderías, en el Área de Influencia del Bosque de El Olivar, regirán las siguientes disposiciones:

#### **41.1. Restaurantes.-**

En el caso de restaurantes, en cualquier modalidad de servicio, sólo se otorgará Licencia Municipal de Funcionamiento a aquellos establecimientos que cumplan las siguientes condiciones:

a) Estar en Zonificación Conforme para el giro de restaurante,

b) Contar con Licencia Municipal de Obra y Certificado de Finalización de Obra y Zonificación o Declaratoria de Fábrica para el giro específico,

c) Contar con infraestructura y servicios mínimos de categoría de 5 tenedores, con excepción de los locales existentes construidos y aprobados por la Municipalidad para el uso específico,

d) Cumplir con los requerimientos mínimos establecidos para estos locales de conformidad con el Decreto Supremo N° 025-2004-MINCETUR así como las normas sanitarias establecidas en la Resolución Ministerial N° 363-2005/MINSA, expedidas por el Ministerio de Comercio Exterior y Turismo,

e) Contar con el Certificado de Categorización correspondiente,

f) En caso de venta de bebidas alcohólicas para consumo en el local, tener un área mínima total techada de 100.00 m<sup>2</sup>. y solicitar autorización especial,

g) Para solicitudes de restaurantes en locales comerciales ubicados en edificios de uso mixto (Comercio y Vivienda) sujetos al Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común se exigirá la presentación de la autorización de la Junta de Propietarios en los términos establecidos en la Ley N° 27157 (copia del acta de sesión con la firma de la mayoría calificada de propietarios que completen los 2/3 de participación en los bienes comunes), con excepción de locales que cuenten con Certificado de Finalización de Obra y/o inscripción catastral para el giro específico de restaurante.

#### **41.2. Establecimientos de Hospedaje.-**

En el caso de establecimientos de hospedaje, en cualquier modalidad de servicio, sólo se otorgará Licencia Municipal de Funcionamiento a aquellos establecimientos que cumplan las siguientes condiciones:

- Estar en Zonificación Conforme para el giro específico del establecimiento de hospedaje,

- Contar con Licencia Municipal de Obra y Certificado de Finalización de Obra y Zonificación y/o Declaratoria de Fábrica para el giro específico,

- Contar con infraestructura y servicios mínimos de categoría de 4 y 5 estrellas para hoteles y apartoteles, con excepción de los locales existentes construidos y aprobados por la Municipalidad para el uso específico,

- Cumplir con los requerimientos mínimos establecidos para estos locales de conformidad con el Decreto Supremo N° 029-2004-MINCETUR que aprueba el Reglamento de Establecimientos de Hospedaje,

- Contar con el Certificado de Categorización correspondiente,

#### **41.3. Panaderías.-**

En el caso de panaderías, sólo se otorgará Licencia Municipal de Funcionamiento a aquellos establecimientos que cumplan las siguientes condiciones:

- Estar en Zonificación Conforme para el uso o giro específico,

- Contar con Licencia Municipal de Obra y Certificado de Finalización de Obra y Zonificación y/o Declaratoria de Fábrica para el giro específico,

- Cumplir con los requerimientos mínimos establecidos en el Reglamento sobre Funcionamiento de Panaderías y Sucursales de Panaderías, inserto en el Reglamento Nacional de Construcciones.

### **Artículo 42°.- OFICINA PROFESIONAL A TÍTULO PERSONAL.-**

Excepcionalmente, en el caso de un inmueble o unidad catastral con inscripción de Vivienda Unifamiliar o Departamento en edificio multifamiliar o Casa en Quinta en

zonas residenciales, se otorgará Licencia Municipal de Funcionamiento únicamente para el giro de Oficina Profesional a Título Personal (Ordenanza N° 312-MML, Ficha SI-01, Norma Específica 8.7) siempre y cuando se mantenga y predomine el uso de vivienda, según lo siguiente:

- a) Máximo 15% del área total construida para viviendas de hasta 100.00 m2 construidos.
- b) Máximo 40.00 m2. del área total construida para inmuebles con área superior a 100.00 m2 construidos.
- c) Se debe mantener, obligatoriamente, el resto de la edificación con el uso de vivienda y cumplir los requisitos arquitectónicos reglamentarios para tal fin.
- d) En ningún caso, se autorizará ampliación de área de uso comercial y/o ampliación de giro en la Licencia Municipal de Funcionamiento.
- e) El inmueble deberá contar con dotación reglamentaria de estacionamientos para ambos usos, el residencial y el de la oficina profesional a título personal, ambos dentro del lote. En el último caso se exigirá un estacionamiento adicional para la oficina.
- f) En el caso de solicitudes sobre Departamentos en edificios multifamiliares o Casas en Quinta, se exigirá la aprobación de la mayoría calificada del total de propietarios de los departamentos del edificio o de las casas de la quinta según lo establecido en la Ley N° 27157 y su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 008-2000-MTC.

**Artículo 43º.- LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO SOBRE MÁS DE UNA UNIDAD CATASTRAL EN UN MISMO LOTE, DE UNA MISMA EDIFICACIÓN Y NIVEL DE PISO.-**

Excepcionalmente, en el caso de unidades catastrales con inscripción de Oficina o Local Comercial, dentro de un mismo lote y una sola edificación, si la solicitud de Licencia Municipal de Funcionamiento se realizara sobre más de 01 (una) unidad catastral con propietario único, se deberá adjuntar Certificado de Acondicionamiento y Compatibilidad de Uso por cada unidad catastral y, de cumplirse con los demás requisitos exigidos, se otorgará una única Licencia Municipal de Funcionamiento con área de uso igual a la suma total del área de las unidades catastrales, indicando las numeraciones municipales de todas ellas. Esta área total se considerará para los efectos del trámite ante Defensa Civil.

**Artículo 44º.-AUTORIZACIÓN PARA CONCESIONARIOS**

Es la autorización de funcionamiento que solicitan los negocios que se encuentran dentro de otro establecimiento con Licencia, pero que tienen una razón social distinta. Sólo procederá este tipo de autorización cuando el establecimiento donde desarrollarán su actividad económica y/o de servicios cuente con Licencia Municipal de Funcionamiento vigente y su giro sea afín a la actividad del primero, sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos que para dicho procedimiento se establezcan en el Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA) vigente y del cumplimiento de los requisitos establecidos en el Reglamento Nacional de Construcciones y demás normas aplicables.

Con relación a la dotación de estacionamientos, de existir diferencias entre el cálculo realizado para el establecimiento autorizado y el concesionario, según la norma de estacionamientos de la Ficha N° SI-21 del Reglamento de Zonificación del distrito de San Isidro, que forma parte integrante de la Ordenanza N° 312/MML, se exigirá el cumplimiento de la diferencia, dotación que deberá cumplir, según las normas que sobre el particular se desarrollan en la presente Ordenanza; debiéndose indicar que de no cumplir con dicho requerimiento, se declarará improcedente la solicitud de autorización municipal.

En el caso se requiera algún tipo de obra, esta deberá contar con la Licencia correspondiente, como requisito previo a la obtención de la autorización solicitada, toda vez que no se otorgará ningún tipo de autorización a predios que cuenten con obras sin autorización y/regularización.

No se otorgará Licencia Municipal de Funcionamiento si el desarrollo de la actividad comercial del concesionario, perjudica o pone en peligro el mantenimiento de las condiciones de seguridad y/o sanitarias que permiten el funcionamiento del establecimiento principal.

En cuanto a los requisitos exigidos se deberán adjuntar los establecidos en el Texto Único de Procedimientos Administrativos para el procedimiento de Licencia Municipal de Funcionamiento Definitiva, debiendo adjuntar adicionalmente:

- 1) Copia simple del contrato de concesión.
- 2) Copia del Testimonio de Constitución de la Empresa.

**CAPÍTULO V  
ADECUACIÓN ARQUITECTÓNICA DE LOCALES CON LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO DEFINITIVA OTORGADAS ANTES DE LA VIGENCIA DE LA PRESENTE ORDENANZA**

**Artículo 45º.- ADECUACION ARQUITECTONICA DE ESTABLECIMIENTOS CON LICENCIA MUNICIPAL DE FUNCIONAMIENTO DEFINITIVA, CON INSCRIPCION CATASTRAL DE USO COMERCIAL EN ZONIFICACION CONFORME.**

A los establecimientos que se encuentren dentro de los supuestos del presente Artículo, se les exigirá, según el caso, cumplir condiciones de seguridad y accesibilidad para personas con discapacidad, previstas en las normas vigentes en un plazo máximo de seis (6) meses luego de ser publicada la presente Ordenanza,

**Artículo 46º.-ADECUACIÓN ARQUITECTÓNICA DE ESTABLECIMIENTOS CON LICENCIA MUNICIPAL DE FUNCIONAMIENTO DEFINITIVA CON INSCRIPCION CATASTRAL DE USO DIFERENTE AL COMERCIAL EN ZONIFICACIÓN CONFORME.-**

A los establecimientos que se encuentren dentro de los supuestos del presente artículo, se les exigirá cumplir las condiciones de seguridad y accesibilidad para personas con discapacidad, previstas en las normas vigentes. Estos requisitos deberán cumplirse en un plazo máximo de seis (6) meses luego de ser publicada la presente Ordenanza. Sin embargo, por no contar con inscripción catastral comercial, no se permitirán ampliaciones de giro ni de área de uso de la Licencia Municipal de Funcionamiento, a menos que regularice el uso comercial del inmueble mediante los procedimientos establecidos en la Ley N° 27157, su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 008-2000-MTC y sus modificatorias aprobadas con Decretos Supremos N° 011 y N° 013-2005-VIVIENDA, cumpliendo, además, lo estipulado en la presente Ordenanza.

**Artículo 47º.- ESTABLECIMIENTOS CON LICENCIA MUNICIPAL DE FUNCIONAMIENTO DEFINITIVA CON INSCRIPCION CATASTRAL DE USO COMERCIAL EN ZONIFICACION NO CONFORME.-**

Los establecimientos que se encuentran dentro de los supuestos del presente artículo, por tratarse de edificaciones existentes con licencias otorgadas antes de la vigencia de la presente Ordenanza, solo se les exigirá cumplir las condiciones de seguridad y accesibilidad para personas con discapacidad previstas en las normatividad vigente en un plazo máximo de seis (6) meses. Sin embargo, por estar en zonificación No Conforme, no se permitirán ampliaciones de giro ni de área de uso de la Licencia Municipal de Funcionamiento,

**Artículo 48º.-ESTABLECIMIENTOS CON LICENCIA MUNICIPAL DE FUNCIONAMIENTO DEFINITIVA CON INSCRIPCION CATASTRAL DE USO DIFERENTE AL COMERCIAL EN ZONIFICACION NO CONFORME.**

En aplicación del Artículo 74º del Decreto Legislativo N° 776, Ley de Tributación Municipal, modificado por Ley N° 27180, las Licencias de Funcionamiento Municipal Definitivas de los establecimientos que se encuentren dentro del supuesto del presente Artículo caducarán el 25 de Marzo del 2006, al cumplirse en dicha fecha los cinco (5) años de publicada la Ordenanza N° 312-MML.

**CAPÍTULO VI  
DISPOSICIONES DE ORNATO Y PUBLICIDAD EXTERIOR**

**Artículo 49º.- PROHIBICIONES.-**

Para efectos de la presente Ordenanza se establecen las siguientes prohibiciones:

- a. Elementos distintivos de fachada, habilitación temporal de retiro municipal, elementos de publicidad exterior y pintura y colores de un establecimiento con relación a otros del mismo predio que no guarden armonía entre sí y que rompan la unidad arquitectónica.
- b. Modificación de volumetría y/o fachada que no armonice con la arquitectura del entorno de la edificación.
- c. Tratándose de la cercanía con el Ambiente Urbano – Monumental del Bosque El Olivar, en su Área de Influencia,

en lo referente a volumetrías y fachadas se exigirá el cumplimiento del Artículo 34° de la presente Ordenanza.

d. Instalación de elementos de publicidad exterior que generen contaminación visual o utilización de publicidad en detrimento de la imagen distrital o de las características arquitectónicas de la fachada de la edificación.

e. Instalación de elementos de publicidad exterior en poste propio o autosoportados sobre retiro municipal.

f. Fachada y jardines descuidados y en mal estado de conservación.

g. Pinturas murales en la fachada,

h. El incumplimiento de lo establecido en el presente Artículo será sancionado conforme a las estipulaciones dispuestas en normas afines.

#### **Artículo 50°.- ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL PARA PUBLICIDAD EXTERIOR**

De acuerdo a lo estipulado en la Ordenanza N° 104-MSI (Plan Regulador de la Publicidad Exterior y la Inversión Privada en Mobiliario Urbano del distrito de San Isidro) se declara el Área de Influencia del Bosque El Olivar como ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL (ZTE) y se rige por las disposiciones contenidas en dicha norma.

#### **Artículo 51°.- NORMAS DE ELEMENTOS DE PUBLICIDAD EXTERIOR.-**

En el Área de Influencia del Bosque El Olivar solo se autoriza publicidad exterior iluminada, en letras recortadas y en materiales tales como madera, fierro, bronce, aluminio anodizado o con acabado similar.

#### **Artículo 52°.- PREMIO ANUAL DE DISEÑO DE PUBLICIDAD EXTERIOR.-**

Se establece el Premio Anual de Diseño de Publicidad Exterior en el Área de Influencia del Bosque El Olivar cuyo procedimiento se reglamentará mediante el Decreto de Alcaldía correspondiente.

#### **Artículo 53°.- PROHIBICIÓN DE MODIFICACIONES EN VÍA PÚBLICA.-**

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

- Modificación del acabado o tratamiento final de vereda, bermas y/o jardín de aislamiento.

- Modificación del alineamiento de vereda, berma lateral y/o jardín de aislamiento.

- Modificación del uso y acabado del jardín de aislamiento y/o berma lateral.

#### **Artículo 54°.- CERCO FRONTAL.-**

En el Área de Influencia del Bosque El Olivar sólo se permitirá la construcción de cerco frontal transparente y/o cerco vivo, con altura máxima de 3.20 metros.

#### **Artículo 55°.- COLORES DE FACHADAS.-**

La gama de colores de las fachadas de los inmuebles será determinada mediante el Decreto de Alcaldía correspondiente.

### **TÍTULO TERCERO RÉGIMEN DE FISCALIZACIÓN**

#### **CAPÍTULO I DE LAS FISCALIZACIONES Y CONTROLES**

#### **Artículo 56°.- Fiscalización**

La Municipalidad de San Isidro tiene la facultad legal de controlar la autenticidad, veracidad y exactitud de las declaraciones y documentos que sustentan el otorgamiento de las licencias municipales expedidas, para tal fin sus órganos fiscalizadores realizarán inspecciones oculares, siendo su finalidad prevenir, identificar y notificar las infracciones de la presente Ordenanza.

El impedimento y/o resistencia a la fiscalización previa o posterior del establecimiento, de los datos contenidos en las solicitudes con carácter de Declaración Jurada y/o documentos presentados por los administrados, o de las condiciones de funcionamiento del establecimiento dará lugar a las sanciones administrativas y legales correspondientes.

#### **Artículo 57°.- SANCIONES ADMINISTRATIVAS.-**

Las infracciones a que se refiere la presente Ordenanza se aplicarán de acuerdo a lo establecido en la misma y en la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, Ley de

Procedimiento Administrativo General N° 27444, el Régimen de Aplicación de Sanciones Administrativas (RASA) y la Tabla de Infracciones y Sanciones Administrativas (TISA), aprobadas mediante Ordenanzas N° 071 y 078-MSI respectivamente.

#### **Artículo 58°.- DENUNCIA PENAL.-**

Las sanciones administrativas se impondrán sin perjuicio de la denuncia penal que efectúe la Municipalidad ante el Ministerio Público, en caso de haberse suscrito documentos que no corresponden a la verdad o cuando sea falsa o inexacta la declaración presentada para la obtención de la licencia municipal.

#### **Artículo 59°.- DE LA TOLERANCIA CERO.-**

No existirá tolerancia alguna respecto a infracciones a la presente Ordenanza y demás normas vigentes.

#### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA**

**ÚNICA.-** Cuando se apruebe y publique el Reajuste Integral del Plano de Zonificación de conformidad con lo establecido en la Ordenanza N° 620-MML de la Municipalidad Metropolitana de Lima, las zonas comerciales adoptarán los niveles operacionales establecidos en la presente Ordenanza, como sigue:

- Las zonas que se aprueben con uso Comercio Zonal (CZ) adoptarán los niveles operacionales establecidos para el uso Comercio Distrital (CD) actual según Ordenanza N° 312-MML.

- Las zonas que se aprueben con uso Comercio Vecinal (CV) adoptarán los niveles operacionales establecidos para uso Comercio de Servicios (SV) actual según Ordenanza N° 312-MML.

#### **DISPOSICIONES FINALES**

**Primera.-** Incorpórese en el Texto Único de Procedimientos Administrativos vigente de esta Corporación el procedimiento administrativo denominado Autorización de Funcionamiento para Concesionarios, descrito en el artículo 44° de la presente Ordenanza.

**Segunda.-** Deróguese toda aquella norma que se oponga a la presente, dentro de su ámbito de aplicación.

**Tercera.-** Encárguese el cumplimiento de lo dispuesto en la presente Ordenanza a la Gerencia de Autorizaciones y Control Urbano y al la Gerencia de Seguridad Ciudadana, a través de sus respectivas unidades orgánicas.

POR TANTO

Regístrese, comuníquese, publíquese y cúmplase.

Dado en San Isidro a los 26 días del mes de setiembre de 2005.

JORGE SALMON JORDAN  
Alcalde

16514