



MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA



DECRETO DE ALCALDÍA N° 009-2011

La Molina, 29 MAR. 2011

EL ALCALDE DISTRITAL DE LA MOLINA

CONSIDERANDO:

Que, en virtud a lo estipulado en el artículo 194° de la Constitución Política del Perú modificado por la Ley N° 27680, Ley de Reforma Constitucional, en concordancia con el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, las municipalidades provinciales y distritales son los órganos de gobierno local que tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia; correspondiéndole al Alcalde la potestad reglamentaria ejecutiva que se materializa a través de Decretos de Alcaldía, de conformidad con lo establecido en los artículos 6°, 39° y 42° de la Ley Orgánica de Municipalidades;

Que, el artículo IX del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, señala que el proceso de planeación local es integral, permanente y participativo, articulando a las municipalidades con sus vecinos. Proceso en el que establecen políticas públicas de nivel local, teniendo en cuenta las competencias y funciones específicas exclusivas y compartidas establecidas para las municipalidades provinciales y distritales;

Que, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 74° de la Ley N° 27972, las municipalidades ejercen de manera exclusiva o compartida, una función promotora, normativa y reguladora, así como la ejecución, fiscalización y control en las materias de su competencia, conforme a la citada Ley y la Ley de Bases de la Descentralización;

Que, la Municipalidad Metropolitana de Lima, mediante Ordenanza N° 1144-MML, aprobó el reajuste integral de la Zonificación de los Usos del Suelo del Distrito de la Molina, que es parte de las áreas de Tratamiento Normativo I y III de Lima Metropolitana;

Que, el artículo 6° de la Ordenanza N° 1144-MML establece que la Municipalidad Distrital de La Molina, en estricta sujeción a los Planos y Normas aprobadas en dicha Ordenanza, debe formular y aprobar vía Decreto de Alcaldía los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios de Estacionamientos, Retiros, Tamaños Mínimos de Departamentos, para su aplicación en su jurisdicción;

Que, dando cumplimiento a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal N° 1144-MML, ésta corporación edil a través del Decreto de Alcaldía N° 009-2008, aprobó el Reglamento de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, Normas





MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

...// CONTINÚA DECRETO DE ALCALDÍA N° 009 -2011

Complementarias sobre Estándares de Calidad y Niveles Operacionales para las Actividades Urbanas en el Distrito de La Molina;

Que, posteriormente la Municipalidad Distrital de La Molina, mediante Ordenanza N° 205-MLM, dispuso suspender temporalmente la recepción de solicitudes de Certificados de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, Anteproyectos en Consulta, Licencias de Edificación en sus cuatro (04) modalidades, por un plazo de cuarenta y cinco (45) días calendario; siendo uno de los objetivos de dicha norma efectuar la evaluación del marco normativo aplicable a la jurisdicción de La Molina;

Que, asimismo la Municipalidad de La Molina, a través de la Resolución de Alcaldía N° 110-2011, designó una Comisión Especial integrada por el Gerente de Desarrollo Urbano; el Gerente de Promoción Comercial; el Subgerente de Obras Privadas, habilitaciones Urbanas y Catastro; el Subgerente de Estudios y Obras Públicas e Infraestructura Urbana, el Subgerente de Comercialización y el Jefe de la Oficina de Fiscalización y Control, encargada de realizar el "Estudio de Reestructuración de la Zonificación en el Distrito de La Molina" a fin de tratar los temas relacionados a Alturas, Colindancias, Retiro, Índice de Usos, así como la revisión de la normatividad vigente, en este caso, del Decreto de Alcaldía N° 009-2008;

Que, en cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución de Alcaldía N° 110-2011, la Gerencia de Desarrollo Urbano presentó el Proyecto del Reglamento de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, correspondiente al sector del distrito de La Molina, conformante del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana; concluyendo que el mismo es producto del análisis y evaluación minuciosa del Decreto de Alcaldía N° 009-2008, teniendo en consideración la problemática actual en lo referente a las Alturas, Retiros, Estacionamientos, Área Libre y otros, el cual permitirá un adecuado orden y desarrollo Urbano del Distrito;

Que, en ese contexto, se hace de imperiosa la necesidad de modificar el Título Primero y el Título Segundo del Decreto de Alcaldía N° 009-2008, publicado en el Diario Oficial El peruano el 29 de agosto del 2008;

Que, estando lo dispuesto por el artículo 42° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, mediante los Decretos de Alcaldía se establecen normas reglamentarias y de aplicación de la Ordenanzas, sancionan los procedimientos necesarios para la correcta y eficiente administración municipal y resuelven o regulan asuntos de orden general y de interés para el vecindario, que no sean de competencia del Concejo Municipal;





MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

...// CONTINÚA DECRETO DE ALCALDÍA N° 009 -2011

Que, estando al informe N° 040-2011- MDLM-GDU, de la Gerencia de Desarrollo Urbano e Informe N° 143-2011-MDLM-GAJ, de la Gerencia de Asesoría Jurídica;

En uso de las facultades conferidas en el numeral 6 del artículo 20° y artículos 39° y 42° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades;

DECRETA:

ARTÍCULO PRIMERO.- MODIFÍQUESE el Artículo Primero del Decreto de Alcaldía 009-2008, por el siguiente texto:

"Artículo Primero.- APROBAR el Reglamento de las Normas Complementarias sobre Estándares de Calidad, y Niveles Operacionales para las Actividades Urbanas en el Distrito de La Molina, que forma parte integrante del presente Decreto de Alcaldía."

ARTÍCULO SEGUNDO.- MODIFÍQUESE el artículo 1° del Reglamento de las Normas Complementarias sobre Estándares de Calidad, y Niveles Operacionales para las Actividades Urbanas en el Distrito de La Molina, aprobado por el Artículo Primero del Decreto de Alcaldía 009-2008, por el siguiente texto:

"Artículo 1°.- OBJETIVO GENERAL.- El presente documento tiene por objetivo Reglamentar la Ordenanza N° 1144-MML, de acuerdo a las características y particularidades del distrito, formulando normas complementarias sobre estándares de calidad y los niveles operacionales para las actividades urbanas en el distrito de La Molina, estableciendo disposiciones técnicas urbanísticas, arquitectónicas, condiciones básicas para el funcionamiento y el acondicionamiento de establecimientos comerciales y de servicios, nuevos y existentes; criterios referidos al ornato y publicidad exterior, en cumplimiento a lo establecido en el Reajuste Integral de la Zonificación de los usos del suelo del distrito de La Molina aprobado mediante Ordenanza N° 1144-MML."

ARTÍCULO TERCERO.- MODIFÍQUESE el artículo 4° del Reglamento de las Normas Complementarias sobre Estándares de Calidad, y Niveles Operacionales para las Actividades Urbanas en el Distrito de La Molina, aprobado por el Artículo Primero del Decreto de Alcaldía 009-2008, por el siguiente texto:

"Artículo 4°.- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y ADECUACIÓN A LA NORMA.- El ámbito de aplicación de la presente norma comprende el Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana, la que se señala en el Plano de Zonificación de los Usos del Suelo del Distrito de La Molina, aprobado mediante la Ordenanza N° 1144-MML."





MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

...II CONTINÚA DECRETO DE ALCALDÍA N° 009 -2011

El Área de Tratamiento Normativo I de Lima Metropolitana, correspondiente a la urbanización MUSA, delimitada por la Ordenanza 1144-MML, así como Asentamientos Humanos, Cooperativas y Asociaciones, de características similares estarán contenidas bajo normativas especiales.

Las disposiciones del presente reglamento, serán de aplicación obligatoria para toda persona natural o jurídica que desee solicitar una Licencia Municipal de Funcionamiento para uso comercial y/o de servicios.

Para la adecuación al presente reglamento, se establecerán plazos, a fin de que los propietarios y conductores de establecimientos nuevos y existentes, acondicionen los mismos de acuerdo con los estándares mínimos de calidad y niveles operacionales establecidos."

ARTÍCULO CUARTO.- MODIFÍQUESE el artículo 7° del Reglamento de las Normas Complementarias sobre Estándares de Calidad, y Niveles Operacionales para las Actividades Urbanas en el Distrito de La Molina, aprobado por el Artículo Primero del Decreto de Alcaldía 009-2008, con el siguiente texto:

"Artículo 7°.- DEFINICIONES.-

Para uniformizar criterios en la aplicación del presente reglamento, deberán considerarse las siguientes definiciones:

1. **Actividades Urbanas.-** Desarrollo de actividades que se realiza dentro de un radio urbano. Están comprendidas las actividades comerciales y de servicios.
2. **Actividades a puerta cerrada y sin atención al público.-** Característica de establecimientos o local que por su naturaleza de sus actividades o giros no atienden directamente al público y realizan sus actividades a puerta cerrada. Por definición, no están comprendidos en este concepto establecimientos de comercio de venta al por menor o mayor, ni ningún otro, que se dedique a la venta al público o a su atención directa. Tampoco están comprendidos los establecimientos que brinden servicios directos de cualquier tipo.
3. **Bar.-** Es el área ubicada dentro de un restaurante, caracterizada por contar con una barra o mostrador, destinada al servicio de bebidas de diversa índole y otros. Su funcionamiento requiere de autorización expresa y sólo se otorga como giro adicional al de restaurante, siempre y cuando, cumpla con los requerimientos técnicos y sanitarios establecidos en las normas sobre la materia.
4. **Cafetería.-** Es el establecimiento acondicionado expresamente para este propósito, donde se expenden y consumen alimentos con un sistema simplificado de servicio, que no incluye la preparación de comida en el local, sólo servicio de café, bebidas no alcohólicas, sándwiches y bocaditos ligeros, estos últimos no preparados en el local.
5. **Calidad de vida.-** Situación de la población considerada en función de un conjunto de indicadores relacionados con la satisfacción de sus necesidades,

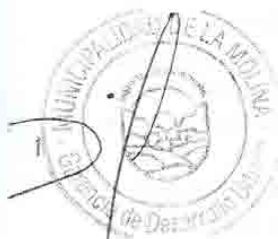


MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

6. ...// CONTINÚA DECRETO DE ALCALDÍA N° 009 -2011

incluyendo, entre otros, aspectos socio-económicos, culturales, ambientales, de seguridad y de su entorno espacial.

7. **Capacidad máxima del establecimiento comercial (aforo).**- Es el número máximo de personas por metro cuadrado de área techada total, que puede albergar un establecimiento comercial o de servicio con afluencia de público masivo. La cantidad total de ocupantes (trabajadores y o público) se determina en la información estadística para cada uso de la edificación.
8. **Casa de Huéspedes y/o Albergues.**- Es el establecimiento que brinda un servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.
9. **Centro comercial.**- Es la edificación constituida por un conjunto de locales comerciales y/o tienda por departamentos y/u oficinas, organizados dentro de un plan integral, destinada a la compra-venta de bienes y/o prestaciones de servicios, recreación y/o esparcimiento, el local comercial deberá contar con una oficina administrativa.
10. **Comercio.**- Es la actividad destinada a suministrar bienes, productos o insumos al público.
11. **Comercio Local.**- Son las actividades urbanas relacionadas con la venta de bienes o prestación de servicios de consumo diario y de pequeña magnitud.
12. **Comida al paso.**- Actividad desarrollada en un establecimiento acondicionado para el consumo de alimentos en el lugar o para llevar. No incluye preparación de los alimentos en el local por lo que no requiere área de cocina.
13. **Conductor.**- Persona natural o jurídica, que desarrolla actividades en un establecimiento determinado, siendo el titular de la licencia municipal de funcionamiento.
14. **Conjunto Residencial.**- Grupo de viviendas compuesto de varias edificaciones independientes, con predios o propiedad exclusiva y que comparten bienes comunes bajo el régimen de copropiedad, proyectadas en un terreno urbano. El metraje mínimo del lote para este tipo de edificación es de 2,500.00 m², el cual constituye propiedad común, debiendo contemplar adicionalmente áreas comunes que generan beneficio a sus habitantes. Pueden estar constituidos por edificaciones independientes Unifamiliares o Multifamiliares ejecutadas sobre un terreno urbano.
15. **Conjunto de tiendas.**- Edificación compuesta por varios locales comerciales independientes que forman parte de una sola edificación.
16. **Contaminación lumínica.**- Efecto que se produce como consecuencia del brillo o resplandor de luz en el cielo nocturno, generado por la difusión de luz artificial en los gases y partículas del aire por el uso de sistemas de iluminación inadecuados o excesos de iluminación, teniendo origen en el deficiente apantallamiento de los alumbrados exteriores que envían la luz de forma indirecta hacia el cielo, en vez de ser utilizada para iluminar el suelo. Sus consecuencias se miden en la calidad del medio nocturno y las condiciones naturales de flora, fauna y el mantenimiento del cielo oscuro.
17. **Deslumbramiento.**- Efecto que se origina cuando la luz de una fuente artificial incide directamente sobre el ojo humano.

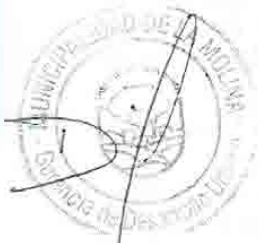




MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

...// CONTINÚA DECRETO DE ALCALDÍA N° 009 -2011

18. **Entorno.-** Conjunto de elementos físicos, económicos y sociales que caracterizan un espacio e influyen en su desarrollo.
19. **Entorno Residencial.-** Área de uso predominantemente residencial que rodea un lote urbano de manera inmediata, sin considerar vías peatonales y/o vehiculares de por medio.
20. **Espacio Urbano.-** Ámbito territorial que contiene la población nucleada, donde prevalece como uso del suelo, el soporte de construcciones de vivienda, comercio, actividades culturales, de infraestructura de servicios provenientes de un proceso de Habilitación Urbana, en el que se incluyen espacios destinados a la circulación vial y peatonal al esparcimiento, entre otros.
21. **Establecimiento.-** Edificación, recinto, espacio o área delimitada, diferenciada e independiente, donde se desarrollan todas o parte de las actividades comerciales y/o de servicios, que reúne las condiciones técnicas requeridas por la normatividad vigente para su ejercicio.
22. **Estándares de Calidad.-** Características básicas que determinan los parámetros de uniformidad de las edificaciones, para el desarrollo adecuado de las actividades urbanas, residenciales, comerciales y de servicios en el distrito.
23. **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, como por ejemplo, hornos, quemadores, calderas, cámaras o aparatos frigoríficos.
24. **Galería Comercial.-** Edificación compuesta por locales comerciales de pequeñas dimensiones, organizados a través de zonas comunes, en los que se desarrollan actividades económicas similares, con venta de productos no perecibles; no siendo factible el desarrollo de venta de productos perecibles, ni comida. Debiendo contar con un área administrativa, servicios higiénicos y áreas destinadas a depósito de basura.
25. **Giro.-** Es la actividad económica que se realiza en locales comerciales. Los giros propuestos deberán estar conforme a lo aprobado en el Índice de Usos vigente.
26. **Impacto Ambiental.-** Identificación, clasificación, evaluación y juicio de valor cuantitativos y cualitativos de los efectos causados por agentes impactantes sobre el medio receptor o vector.
27. **Índice de Usos.-** Documento Técnico Normativo que forma parte integrante del Reglamento de Zonificación y Usos de suelo que clasifica y tipifica todos los usos comerciales y de servicios en cada zonificación, declarando su conformidad o no, según la calificación de la zona.
28. **Jardín de Aislamiento.-** Es la sección correspondiente a la vía pública que colinda con propiedad privada y se diferencia de la sección de vereda. Los jardines de aislamiento se encuentran expresamente establecidos en los planos que aprueban las secciones viales de las habilitaciones Urbanas.
El Jardín de aislamiento es de dominio público, en consecuencia es intangible, inalienable e imprescriptible.
No se permitirá intervenciones sobre el jardín de aislamiento, cualquier modificación que hubiera deberá tener la autorización del área correspondiente.

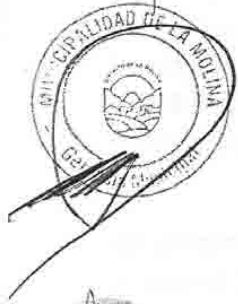




MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

...// CONTINÚA DECRETO DE ALCALDÍA N° 009 -2011

29. **Licencia Municipal de Funcionamiento.-** Es el documento que expide la Municipalidad, mediante el cual autoriza el funcionamiento de un establecimiento, en el que se detallan las actividades económicas o giros autorizados a desarrollar, área de uso autorizada, zonificaciones, ubicación, razón social y/o nombre del conductor, código catastral, horario de funcionamiento, fecha de inicio de actividades, numero del expediente y de la Resolución Subgerencial que aprueba el procedimiento y establece las características y condiciones bajo las cuales se otorga la licencia, siendo este documento personal e intransferible, debiendo exhibirse en lugar visible del establecimiento y su vigencia es indeterminada.
30. **Licencia de Funcionamiento Especial.-** Es el documento otorgado por la municipalidad, mediante el cual, autoriza el funcionamiento de los establecimientos que se encuentren ubicados en urbanizaciones en proceso de recepción de obras de Habilitaciones Urbanas, Urbanizaciones Progresivas o Asentamientos Humanos, hasta el saneamiento físico legal de las mismas.
31. **Medidas de Mitigación.-** Acciones y/o normas de carácter técnico o administrativo cuyo fin es el control eliminación o disminución de los impactos negativos urbanos - ambientales determinado por agentes contaminantes y/o degradantes que son provocados a hábitat y afectan la calidad de vida de la población
32. **Niveles Operaciones.-** Estándares o Parámetros de permisibilidad máxima respecto al número de personas, cantidad de energía eléctrica, horario y turnos de trabajo, movimiento de vehículos relaciones a la actividad, carga y descarga, estacionamientos, almacenamientos, desperdicios, ruidos molestos, vibraciones, humo, olores molestos, polvos y gases tóxicos, intensidad de luz y calor, de aplicación en lo estacionamientos comerciales y de servicios según los alcances previstos en la zonificaciones donde se localizan (comercial o residencial).
33. **Oficina Administrativa.-** Es el establecimiento donde se atienden exclusivamente labores de tipo gerencial, secretarial, de contabilidad, asesoría y programación o digitación sin atención al público. No comprende actividades de capacitación, almacenes o depósito de mercadería, caja o pagos, venta directa al público, despacho de mercaderías o de documentos de flujo constante al exterior.
34. **Ornato.-** El conjunto de elementos arquitectónicos, artísticos y naturales que guardan armonía estética entre si y conforman el espacio urbano.
35. **Restaurante.-** Establecimiento comercial construido específicamente con ambientes destinados para la preparación y expendio de comidas y bebidas al público. Cuenta con área de mesas servicios higiénicos, cocina y todos los servicios de acuerdo a la normativa vigente.
36. **Retiro 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), tomando esta distancia en forma perpendicular a ambas líneas y a todo lo largo del frente o de los frentes de lote. El retiro municipal frontal se encuentra dentro de propiedad privada.
37. **Ruido.-** Sonido inarticulado, por lo general desagradable al oído, que causa perturbación sonora, periódica, compuesta por un conjunto de sonidos que tienen amplitud, frecuencia y fases variables.





MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

...// CONTINÚA DECRETO DE ALCALDÍA N° 009 -2011

38. **Tiendas.-** Edificación independizada, de uno o más niveles, que puede o no formar parte de otra edificación, orientada a la comercialización de bienes o prestación de servicios.
39. **Tienda por departamentos.-** Edificaciones de gran tamaño orientado a la comercialización de gran diversidad de bienes no perecibles.
40. **Unidad catastral.-** Unidad inmobiliaria con independencia legal, funcional y física.
41. **Uso conforme.-** Aquel uso que se ajusta a las normas de zonificación e índice de usos vigentes."

ARTÍCULO QUINTO.- DERÓGUESE el numeral 2.1 del artículo 2º; así como los artículos 8º, 9º, 10º, 11º, 12º, 13º, 14º, 15º, 16º, 17º, 18º y 19º del Reglamento de las Normas Complementarias sobre Estándares de Calidad, y Niveles Operacionales para las Actividades Urbanas en el Distrito de La Molina, aprobado por el Artículo Primero del Decreto de Alcaldía 009-2008; y, el Decreto de Alcaldía 008-2009-MDLM que publica el Plano de Comercio Local del Distrito de La Molina e incorpora como Anexo N° 1 del Decreto de Alcaldía 009-2008.

ARTÍCULO SEXTO.- APROBAR el nuevo Reglamento de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios del Distrito de La Molina, así como el Anexo 1, que forma parte integrante del presente Decreto de Alcaldía.

ARTÍCULO SÉPTIMO.- PRECISAR que las Normas Técnicas no establecidas en el presente Reglamento, se registrarán por el Reglamento Nacional de Edificaciones y las normas vigentes de cada sector correspondiente

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Disponer que la Gerencia de Promoción Comercial dentro del plazo de 90 días calendarios contados a partir de la publicación de la presente norma, formule el Reglamento para la Ubicación de Actividades Urbanas (Estándares de Calidad) y el Cuadro de Niveles Operacionales para la localización de Actividades Urbanas del distrito de La Molina.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- Deróguese las normas que se opongan al presente Decreto de Alcaldía.

SEGUNDA.- Encargar a la Secretaría General, la publicación del presente Decreto de Alcaldía, en el Diario Oficial El Peruano.

TERCERA.- Encargar a la Gerencia de Tecnologías de Información y de las Comunicaciones la publicación del Reglamento de Parámetros Urbanísticos y



MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

...// CONTINÚA DECRETO DE ALCALDÍA N° 009 -2011

Edificatorios que contiene 2 Títulos y 25 Artículos, aprobado en virtud del presente Decreto, en los siguientes portales institucionales: Portal Institucional de La Municipalidad de la Molina www.munimolina.gob.pe; Portal del Estado Peruano www.peru.gob.pe y el Portal de Servicios al Ciudadano www.serviciosalcidudano.gob.pe.

CUARTA.- El presente Decreto de Alcaldía entrará en vigencia el mismo día de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

QUINTA.- Encargar el cumplimiento del presente Decreto de Alcaldía, a la Gerencia de Desarrollo Urbano, Gerencia de Promoción Comercial y Oficina de Fiscalización y Control Municipal.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE



MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

JUAN CARLOS ZUREK P.F.
ALCALDE





MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

...// CONTINÚA DECRETO DE ALCALDÍA N° 009 -2011

REGLAMENTO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS EN EL DISTRITO DE LA MOLINA

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 y Adecuación a la Norma
- Artículo 5° : Supervisión Permanente
- Artículo 6° : Base Legal
- Artículo 7° : Definiciones

TÍTULO SEGUNDO : DISPOSICIONES TÉCNICAS COMPLEMENTARIAS

CAPÍTULO I : NORMAS URBANÍSTICAS DEL USO DEL SUELO Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS

- Artículo 8° : Finalidad
- Artículo 9° : Estructuración Urbana
- Artículo 10° : Zonificación
- Artículo 11° : Aplicación del Plano de Zonificación
- Artículo 12° : Cálculo de Densidades.
- Artículo 13° : Altura de la Edificación.
- Artículo 14° : Compatibilidad de Uso.
- Artículo 15° : Normas de Protección al Uso Residencial colindantes con
zonificación de uso diferente
- Artículo 16° : Retiros
- Artículo 17° : Estacionamientos
- Artículo 18° : Área mínima por Unidad de Vivienda
- Artículo 19° : Área Libre
- Artículo 20° : Normas de protección al uso residencial.
- Artículo 21° : Normas para Controlar el Registro visual en el uso Residencial
- Artículo 22° : Normas para Edificaciones ubicadas en pendientes pronunciadas
- Artículo 23° : Normas específicas de la zona Residencial.
- Artículo 24° : Aspecto volumétrico de las edificaciones, fachadas, cerco y
relación con la vía pública.
- Artículo 25° : Consideraciones Adicionales para casos especiales de
Anteproyecto y/o proyecto de la Edificación.



MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

...// CONTINÚA DECRETO DE ALCALDÍA N° 009 -2011

REGLAMENTO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS DEL DISTRITO DE LA MOLINA

TÍTULO PRIMERO

GENERALIDADES

CAPÍTULO I

OBJETIVOS Y ALCANCES

Artículo 1º.- OBJETIVO GENERAL.-

El presente Reglamento tiene por objetivo reajustar y complementar lo dispuesto en la Ordenanza Municipal N° 1144-MML, de acuerdo a las características y particularidades del distrito, para lo cual se ha establecido nuevas disposiciones técnicas, que complementan las disposiciones Urbanísticas y Arquitectónicas, producto del análisis y evaluación jurídica del Decreto de Alcaldía N° 009-2008, considerando la problemática actual, que permitirá un adecuado orden y desarrollo Urbano del Distrito.

Artículo 2º.- OBJETIVO ESPECÍFICO.-

El presente reglamento contempla el siguiente objetivo específico:

Reglamentar y complementar los parámetros urbanísticos y edificatarios en cuanto a altura de la edificación, estacionamientos, retiros, área mínima por unidad de vivienda para la aplicación en las edificaciones de obras nuevas, ampliaciones y/o remodelaciones; normas de protección de uso residencial, normas destinadas para el control de registro visual, etc.

Artículo 3º.- FINALIDAD

El presente Reglamento tiene los siguientes fines:

- Alcanzar un grado de protección de las personas y del medio ambiente en su conjunto, garantizando una mejor calidad de vida, que permitirá un adecuado orden y desarrollo Urbano del Distrito.
- Mantener y consolidar la imagen urbanística y ecológica predominantemente residencial, mejorar la calidad de vida de los residentes, brindar y fortalecer el desarrollo armónico y sostenible del distrito.



MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

...// CONTINÚA DECRETO DE ALCALDÍA N° 009 -2011

Artículo 4°.- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y ADECUACIÓN A LA NORMA

El ámbito de aplicación de la presente norma comprende el Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana, la que se señala en el Plano de Zonificación de los Usos del Suelo del Distrito de La Molina, aprobado mediante la Ordenanza N° 1144-MML. El Área de Tratamiento Normativo I de Lima Metropolitana, correspondiente a la urbanización MUSA, delimitada por la Ordenanza 1144-MML, así como Asentamientos Humanos, Cooperativas y Asociaciones, de características similares estarán contenidas bajo normativas especiales.

Las disposiciones del presente Reglamento, serán de aplicación obligatoria para toda persona natural o jurídica que desee solicitar un anteproyecto en consulta o una Licencia de Edificación y/o Habilitación Urbana en la jurisdicción del distrito de La Molina.

Artículo 5°.- SUPERVISIÓN PERMANENTE.-

La Municipalidad, a través de sus órganos de fiscalización, supervisará en forma permanente el cumplimiento del presente Reglamento y las demás normas vigentes, a fin de prevenir, identificar y notificar las infracciones e iniciar los procedimientos administrativos sancionadores correspondientes.

Artículo 6°.- BASE LEGAL.-

El presente Reglamento se sustenta en las siguientes normas:

1. Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972.
2. Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444.
3. Ley de Regulación de Edificaciones Urbanas y de Edificaciones, Ley N° 29090.
4. Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, Decreto Supremo N° 024-2008-VIVIENDA.
5. 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, Ley N° 27157.
6. Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA.
7. Reglamento Nacional de Edificaciones, Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA.
8. Reglamento para el Otorgamiento de Licencia de Obras y Compatibilidad de Usos para Talleres de Mecánicas Ordenanza N° 047-MDLM.
9. Norma que aprueba el reajuste integral de la zonificación de los usos del suelo del Distrito de La Molina, Ordenanza N° 1144-MML.
10. Ley General de la Persona con Discapacidad, Ley N° 27050
11. 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, Ley N° 27920.
12. Ley que Regula el Parqueo Especial para vehículos ocupados por Personas con Discapacidad, Ley N° 28084.
13. Reglamento de Restaurantes, Decreto Supremo N° 025-2004-MINCETUR



MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

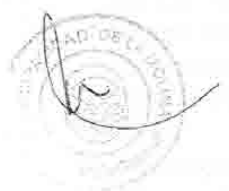
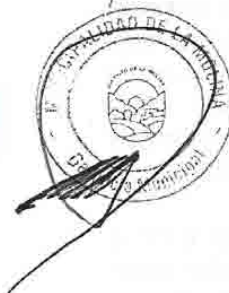
...// CONTINÚA DECRETO DE ALCALDÍA N° 009 -2011

14. Reglamento de Establecimientos de Hospedaje, Decreto Supremo N° 029-2004-MINCETUR.
15. Reglamento de Estándares Nacionales de Calidad Ambiental para Ruido Decreto, Supremo N° 085-2003-PCM.
16. Normas de supresión limitación de ruidos nocivos y molestos en el Distrito de La Molina, Ordenanza N° 010-MDLM.
17. Ley General del Ambiente, Ley N° 28611.
18. Ley del Sistema Nacional de Impacto Ambiental, Ley N° 27446.

Artículo 7°.- DEFINICIONES.-

Para uniformizar criterios en la aplicación del presente reglamento, deberán considerarse las siguientes definiciones:

- 7.1. Altura de Edificación.-** Es la dimensión vertical de una edificación. Se encuentra establecida como un Parámetro en el Plan Urbano, para el lote donde se edificará la obra. Se mide en el punto más alto de la vereda del frente principal de acceso al inmueble a edificar, sobre el límite de propiedad.
- 7.2. Acabado de fachada y Muros.-** Se entiende al procedimiento que debe realizar el administrado para dar mejor condición de uso a las fachadas exteriores (frontal, lateral, posterior) mediante la aplicación de tarrajeo y/o enchape y muros laterales colindantes con propiedad de terceros mediante la aplicación de tarrajeo, pañeteado y/o escarchado sin exigencia de pintura (a partir del 2° nivel).
- 7.3. Acondicionamiento.-** Trabajos de adecuación de ambientes en una edificación existente a las necesidades del usuario, únicamente mediante elementos removibles, como tabiquería, falsos cielorrasos, ejecuciones de acabados e instalaciones. No contempla ampliación de área techada, ni demoliciones de estructuras permanentes.
Los trabajos de acondicionamiento seguirán el procedimiento establecido en la Ley N° 29090 Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificación y su reglamentación.
- 7.4. Actividades Urbanas.-** Desarrollo de actividades que se realizan dentro de un radio urbano. Están comprendidas las actividades comerciales y de servicios.
- 7.5. Actividad a puerta cerrada y sin atención al público.-** Característica de establecimientos o local que por la naturaleza de sus actividades o giros no atienden directamente al público y realizan sus actividades a puerta cerrada. Por definición, no están comprendidos en este concepto establecimientos de comercio de venta al por menor o mayor, ni ningún otro, que se dedique a ventas al público o a su atención directa. Tampoco están los establecimientos que brinden servicios directos de cualquier tipo.
- 7.6. Aforo.-** Es el número máximo de personas por metro cuadrado de área techada total, que puede albergar un establecimiento comercial o de servicio con afluencia de público masivo. La cantidad total de ocupantes (trabajadores y o público) es basada en la información estadística para cada uso de la edificación.
- 7.7. Área bruta.-** Es la superficie encerrada dentro de los linderos de la poligonal de un terreno rústico.

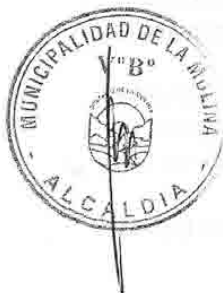




MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

...// CONTINÚA DECRETO DE ALCALDÍA N° 009 -2011

- 7.8. Área Común.-** Es un Área que pertenece a los propietarios de una edificación bajo el régimen de copropiedad, puede ser área libre o área techada. Las obras que se ejecuten en bienes comunes requieren autorización expresa de la Junta de Propietarios.
- 7.9. Área de Aportes-** es la suma de superficies que se transfieren a las entidades beneficiarias para uso público, como resultado del proceso de Habilitación Urbana. Se calcula sobre el área bruta menos las áreas que deben cederse para vías expresas, arteriales y colectoras
- 7.10. Área libre.-** Es la superficie de terreno donde no existen proyecciones de áreas techadas.
- 7.11.** Se calcula sumando las superficies comprendidas fuera de los linderos de las poligonales definidas por las proyecciones de las áreas techadas sobre el nivel de terrenos, de todos los niveles de la edificación y hasta los límites de la propiedad.
- 7.12. Área mínima por unidad de vivienda.-** Es el área techada de la unidad de vivienda que incluye muros y circulaciones, exceptuándose los garajes en cualquier nivel (integrados o no a la vivienda) jardines, patios, terrazas y balcones techados y sin techar, áreas de dominio común, depósitos en el semisótano o sótano. Este concepto, es aplicable únicamente a las unidades de vivienda que conforman edificaciones multifamiliares o conjuntos residenciales (de dos o más unidades de viviendas).
- 7.13. Área techada.-** Es la suma de la superficie cubierta sobre el lote (nivel 0.00 o primer piso). Se calcula sumando las proyecciones de todos los techos, volúmenes o cualquier otro elemento de la edificación a la altura que se encuentre. No se consideran los aleros desde la cara externa de los muros exteriores cuando tienen como fin la protección de la lluvia, las cornisas, balcones y jardineras descubiertas. Se considera descubierta cuando no tiene ningún techo de ningún tipo u otro balcón o jardinera en el piso inmediato superior.
Tampoco forman parte del área techada, los ductos, las cisternas, los tanques de agua, los espacios para la instalación de equipos donde no ingresen personas y las cubiertas de vidrio u otro material transparente cuando cubran patios interiores cumpliendo la **Norma A. 010, Art. 20°** del RNE.
Los espacios de doble altura se calculan en el nivel de techos colindantes más bajo. En los casos de terrenos en pendiente desarrollados en niveles sobre la pendiente natural de terreno, se considera el área techada la suma de las proyecciones de todos los niveles sobre el lote en pendiente.
- 7.14. Área Neta.-** es la superficie de terreno resultante después de haberse efectuado las cesiones para vías y los aportes reglamentarios.
- 7.15. Ampliación.-** Es la obra que se ejecuta a partir de una edificación preexistente, incrementando la cantidad de metros cuadrados de área techada.
- 7.16. Bahía Vehicular.-** Es el espacio destinado para uso de acceso y salida vehicular ubicado dentro del lote y forma parte del área de retiro frontal.
- 7.17. Caseta de vigilancia.-** Construcción destinada a albergar al personal de vigilancia del inmueble.
- 7.18.** La caseta podrá plantearse con materiales diferentes con un diseño integrado a la edificación y contemplar adicionalmente un ½ baño, la puerta no deberá abrir





MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

...// CONTINÚA DECRETO DE ALCALDÍA N° 009 -2011

directamente a la vía pública. Estas edificaciones tendrán un área máxima de 4.00 m2 de área construida y la altura deberá tener concordancia con la altura del cerco frontal.

7.19. Cafetería.- Es el establecimiento acondicionado expresamente para este propósito, donde se expenden y consumen alimentos con un sistema simplificado de servicio, que no incluye la preparación de comida en el local, solo servicio de café, bebidas no alcohólicas, sándwiches y bocaditos ligeros, estos últimos no preparados en el local.

7.20. Casco habitable.- Edificación realizada en cumplimiento de los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios vigentes y conforme los planos del proyecto aprobado, la edificación en casco habitable es una condición mínima para solicitar la Conformidad de Obra.

Edificación que cuenta con estructuras, muros revocados, falsos pisos y/o contrapisos terminados, techos, instalaciones sanitarias y eléctricas, instalaciones de gas de ser el caso, todas en funcionamiento, aparatos sanitarios, puertas y ventanas exteriores con vidrios o cristales colocados, puerta de baño, fachadas exteriores concluidas (frontal, lateral, posterior) mediante la aplicación de tarrajeo y/o enchape y muros laterales colindantes con propiedad de terceros mediante la aplicación de tarrajeo, pañeteado y/o escarchado sin exigencia de pintura (a partir del 2° nivel).

De contar con áreas comunes, deberá cumplir con el equipamiento de ascensores, sistema de bombeo de agua contra incendio y agua potable en completo servicio y uso, no presentar impedimento de circulación horizontal y vertical de las personas a través de pasadizos y escaleras.

7.21. Cercado.- Obra que comprende exclusivamente la construcción de muros perimétricos en un terreno y vanos de acceso cuando lo permita la Municipalidad.

7.22. Centro comercial.- Es la edificación constituida por un conjunto de locales comerciales y/o tienda por departamentos y/u oficinas, organizados dentro de un plan integral, destinada a la compra-venta de bienes y/o prestaciones de servicios, recreación y/o esparcimiento, el local comercial deberá contar con un área administrativa.

7.23. Colindancia de Altura.- Este concepto sirve para precisar el número de piso o altura de edificación que corresponde a un predio que se ubica inmediatamente al colindante y en contacto lateral, con una edificación de mayor altura, siempre y cuando ambos predios cuenten con licencia de obra, Conformidad de Obra, certificado de finalización de obra o declaratoria de fábrica sin carga inscrita. Precisándose que la mayor altura por colindancia se aplica únicamente a los predios colindantes al predio que dio origen a la mayor altura. (Su aplicación estará sujeta a un Estudio Especial cuya aprobación será posterior a la publicación de la presente norma)

7.24. Conformidad de Obra.- Es el documento otorgado por la Municipalidad que da conformidad a la obra finalizada, cumple con los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios vigentes y la obra se encuentra conforme a los planos del proyecto





MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

...// CONTINÚA DECRETO DE ALCALDÍA N° 009 -2011

aprobado (Arquitectura) o los planos de replanteo corresponden a la realidad física de la obra.

Se entiende por obra finalizada a la edificación que se encuentra como mínimo en casco habitable.

7.25. Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios.- Es el documento emitido por la Municipalidad que certifica las disposiciones y los índices edificatorios regulados por los respectivos planes urbanos o proyectos urbanísticos integrales. En dicho documento se especifican los parámetros de diseño que regulan el proceso de edificación sobre un predio urbano y contiene la normativa urbanística vigente.

7.26. Comercio.- Es la actividad destinada a suministrar bienes, productos o insumos al público.

7.27. Comercio Local.- El comercio local, son las actividades urbanas relacionadas con la venta de bienes o prestación de servicios de consumo diario y de pequeña magnitud.

7.28. Conjunto Residencial.- Grupo de viviendas compuesto de varias edificaciones independientes, con predios con propiedad exclusiva y que comparten bienes comunes bajo el régimen de copropiedad, proyectadas en un terreno urbano.

El metraje mínimo del lote para este tipo de edificación es 2,500.00 m², el cual constituye propiedad común, debiendo contemplar adicionalmente áreas comunes que generan beneficio a sus habitantes.

Pueden estar constituidos por edificaciones independientes Unifamiliares o multifamiliares ejecutadas sobre un terreno Urbano.

7.29. Conjunto de tiendas.- edificación compuesta por varios locales comerciales independientes que forman parte de una sola edificación.

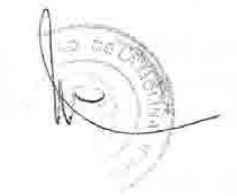
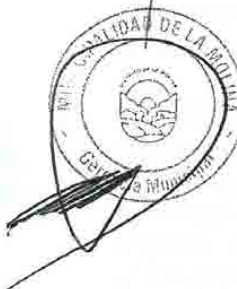
7.30. Consulta de zonificación, compatibilidad o factibilidad de uso.- Documento técnico gratuito, emitido por la Municipalidad, mediante el cual se declara que el establecimiento y la actividad que se desarrollará en él, son o no conformes, de acuerdo a los parámetros de zonificación e índice de usos vigentes y adecuación arquitectónica para el giro solicitado. Su consulta, tiene por finalidad dar conformidad de la zonificación y compatibilidad de uso.

7.31. Declaratoria de Edificación.- Es el reconocimiento legal de la existencia de una edificación sujeta a los reglamentos vigentes. Se realiza mediante una declaración del propietario con la intervención de un profesional verificador o constataador que cumple con las formalidades y trámites establecidos por Ley.

7.32. Edificio Multifamiliar.- Edificación Única de dos o más unidades de viviendas que constituyen una sola edificación, interrelacionadas por circulaciones sean verticales u horizontales, con áreas de uso común, ejecutadas sobre un lote urbano de propiedad común.

7.33. Entorno.- conjunto de elementos físicos, económicos y sociales que caracterizan un espacio e influyen en su desarrollo.

7.34. Entorno Residencial.- Área de uso predominante residencial que rodea un lote urbano de manera inmediata, sin considerar vías peatonales y/o vehiculares de por medio.





MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

...// CONTINÚA DECRETO DE ALCALDÍA N° 009 -2011

- 7.35. Escalera de tipo Convencional.-** Llámense aquellas de material noble en general, de concreto o metálicas, de un solo tramo, de dos tramos, en forma de L o en U, con o sin pasamanos y demás características que se establecen en el Reglamento Nacional de Edificaciones, por medio de las cuales se tenga acceso a los distintos niveles de la edificación, incluyendo los aires o azotea del inmueble únicamente con fines de prevención en caso de siniestros y para facilitar la evacuación sobre todo de niños y adultos mayores.
- 7.36. Espacio Urbano.-** Ámbito territorial que contiene a una población nucleada, donde prevalecen como uso del suelo, el soporte de construcciones de vivienda, comercio, actividades culturales, de infraestructura de servicios provenientes de un proceso de Habilitación Urbana, en el que se incluyen espacios destinados a la circulación vial y peatonal al esparcimiento, entre otros.
- 7.37. Establecimiento.-** Edificación, recinto, espacio o área delimitada, diferenciada e independiente, donde se desarrollan todas o parte de las actividades comerciales y/o de servicios, que reúne las condiciones técnicas requeridas por la normatividad vigente para su ejercicio.
- 7.38. Estudio de Impacto Ambiental.-** Evaluación de la manera como una edificación influirá en el entorno, durante su etapa de funcionamiento. Deberá contar con la aprobación de las entidades correspondientes.
- 7.39. Estudio de Impacto Vial.-** Es el conjunto de actividades que permiten evaluar cuantitativa y cualitativamente los efectos que producirá la edificación a construirse o el terreno a habilitarse sobre el entorno vial y en el transporte, de forma de poder prever y mitigar sus efectos negativos mediante medidas administrativas y técnicas adecuadas para alcanzar o mejorar el nivel de servicio existente en el entorno. Deberá contar con la aprobación de las entidades correspondientes.
- 7.40. Fachada.-** Paramento (muro) exterior de una edificación, puede ser frontal, la que da hacia la vía pública; lateral y posterior.
- 7.41. Galería Comercial.-** Edificación compuesta por locales comerciales de pequeñas dimensiones, organizados a través de zonas comunes, en los que se desarrollan actividades económicas similares, con venta de productos no perecibles; no siendo factible el desarrollo de venta de productos perecibles; no siendo factible el desarrollo de venta de productos perecibles ni comida. Debiendo contar con un área administrativa, servicios higiénicos y áreas destinadas a depósito de basura.
- 7.42. Giros.-** Es la actividad económica que se realiza en locales comerciales. Los giros propuestos deberán estar conforme a lo aprobado en el índice de Usos vigente.
- 7.43. Índice de Usos.-** Documento Técnico Normativo que forma parte integrante del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo que clasifica y tipifica todos los usos comerciales y de servicios en cada zonificación, declarando su conformidad o no conformidad, según la calificación de la zona.
- 7.44. Inscripción Catastral.-** Es el Registro de información de los predios ubicados en una jurisdicción distrital, que contiene información de la situación físico legal y características físicas del predio.





MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

...// CONTINÚA DECRETO DE ALCALDÍA N° 009 -2011

7.45. Jardín de Aislamiento.-Es la sección correspondiente a la vía pública que colinda con propiedad privada y se diferencia de la sección de vereda. Los jardines de aislamiento se encuentran expresamente establecidos en los planos que aprueban las secciones viales de las Habilitaciones Urbanas.

El Jardín de aislamiento es de dominio público, en consecuencia es intangible, inalienable e imprescriptible.

No se permitirá intervenciones sobre el jardín de aislamiento, cualquier modificación que hubiera deberá tener la autorización del área correspondiente.

7.46. Licencia de Edificación.- Es la autorización otorgada por la Municipalidad dentro del ámbito de la Ley y su jurisdicción.

Los solicitantes podrán ser los Propietarios, usufructuarios, superficiarios, concesionarios, titulares de una servidumbre o de una afectación en uso, o quien cuente con derechos ciertos para llevar a cabo obras de Habilitación Urbana y/o de Edificación.

Para los casos de Edificación, deberá acreditarse que dicho predio cuente, por lo menos, con Resolución aprobatoria del Proyecto de Habilitación Urbana.

7.47. Límite de Propiedad.- Es cada uno de los linderos que definen la poligonal que encierra el área de un terreno urbano o rústico.

7.48. Línea de Edificación.- Es la línea paralela al eje de la vía o a la línea de propiedad, tangente al punto más saliente de la edificación.

7.49. Línea Municipal.- Es la línea paralela al eje de la vía, que determina el límite hasta donde es posible edificar por disposición municipal. Cuando no exista disposición que obligue al propietario a retirar su edificación del límite de propiedad, la línea municipal puede coincidir con la línea de edificación.

7.50. Lote.- Superficie de terreno urbano delimitado por una poligonal, definido como resultado de un proceso de Habilitación Urbana y subdivisión del suelo.

7.51. Lote en esquina.- Predio Urbano ubicado en la intersección de dos vías vehiculares y/o peatonales, definido como resultado de un proceso de Habilitación Urbana.

La edificación y/o cerco deberá tener un recorte en la esquina como Ochoavo.

7.52. Minimarket.- Establecimiento donde se expenden productos alimenticios de primera necesidad perecibles y no perecibles cuya área mínima será de 50 m², conducido por un solo conductor, debiendo contar con una caja registradora y un espacio de depósito que no exceda del 15% del área del establecimiento.

7.53. Muro de Contención.- Estructura rígida, destinada a contener algún material, cumple la función de cerramiento, se utiliza para detener masas de tierra u otros materiales sueltos cuando las condiciones no permiten que éstas asuman sus pendientes naturales.

7.54. Obras Preliminares en Edificaciones.- Se entiende como éstas a todas las actividades realizadas previo al inicio de una obra de edificación, son todas las partidas que se realizan antes de la construcción y no forman parte de la estructura de la edificación y se realizan previo al proceso de excavación.

Se consideran obras Preliminares: Limpieza del terreno, Trazo, formación de plataformas, cisternas provisionales, rellenos, apuntalamientos, tapiales, cercos





MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

...// CONTINÚA DECRETO DE ALCALDÍA N° 009 -2011

provisionales (material desmontable), instalación eléctrica provisional, señalamientos, etc.

De considerar en las obras preliminares Deforestación (tala de árboles), deberá contar con la autorización del área correspondiente.

7.55. Ochoavo.- Recorte en chaflán en el lote en esquina de dos vías de circulación vehicular.

7.56. Oficina Administrativa.- Es el establecimiento donde se atienden exclusivamente labores de tipo gerencial, secretarial, de contabilidad, asesoría y programación o digitación. No comprende actividades de capacitación, almacenes o depósitos de mercadería, caja o pagos, venta directa al público, despacho de mercadería o de documentos.

7.57. Ornato.- El conjunto de elementos arquitectónicos, artísticos y naturales que guardan armonía estética entre sí y conforman el espacio urbano.

7.58. Plataforma de Cimentación.- Constituida por una losa sobre la cual se apoyan varias columnas y cuya área se aproxima sensiblemente al área total de la estructura soportada, la plataforma de cimentación está determinada por el Estudio Mecánico de Suelos (EMS).

7.59. Quinta.- Conjunto de viviendas unifamiliares construidas y/o proyectadas en un terreno habilitado, que cuentan con acceso común desde la vía pública a través de pasajes y/o patios de dominio común con predios de propiedad exclusiva y que comparten bienes comunes bajo el régimen de Copropiedad. No deberán contar con cercos perimetrales que delimiten el área exclusiva de las viviendas. Las áreas comunes no se contabilizan como parte del área exclusiva.

El proyecto de quinta deberá ser desarrollado de manera integral respetando la volumetría de las viviendas entre sí y cumpliendo las condiciones establecidas en el reglamento Nacional de Edificaciones.

7.60. Restaurante.- Establecimiento comercial construido específicamente con ambientes destinados para la preparación y expendio de comidas y bebidas al público. Cuenta con área de mesas, servicios higiénicos, cocina y todos los servicios de acuerdo a la normativa vigente.

7.61. Retiro frontal.- Es la separación obligatoria entre la línea de propiedad y la línea Municipal, tomando 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.

7.62. Retranque de parapeto.- Es la separación de 45° tomada desde el plomo de la fachada.

7.63. Semisótano.- Es la parte de una edificación cuyo techo se encuentra hasta un nivel de + 1.50 ml del nivel de vereda y hasta una profundidad de - 1.50 ml del nivel de vereda.

El semisótano podrá ocupar los retiros reglamentarios, salvo en el caso de retiros reservados para casos de ensanche de vías.

7.64. Terreno natural.- Estado del terreno que mantiene sus características naturales originales: topografía, pendiente, en el que no se ha producido ninguna modificación posterior.





MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

...// CONTINÚA DECRETO DE ALCALDÍA N° 009 -2011

- 7.65. Terreno Rustico.-** Unidad inmobiliaria constituida por una superficie de terreno no habilitado para uso urbano y que por lo tanto no cuenta con accesibilidad, sistema de abastecimiento de agua, sistema de desagües, abastecimiento de energía eléctrica, redes de iluminación pública, pistas y veredas.
- 7.66. Terreno Urbano.-** Unidad inmobiliaria constituida por una superficie de terreno habilitado para uso urbano y que cuenta con accesibilidad, sistema de abastecimiento de agua, sistema de desagües, abastecimiento de energía eléctrica y redes de iluminación pública producto de un proceso administrativo de Habilitación Urbana para adquirir esta condición. Puede o no contar con pistas y veredas
- 7.67. Tiendas.-** Edificación independizada, de uno o más niveles, que puede formar parte de otra edificación, orientada a la comercialización de bienes o prestación de servicios.
- 7.68. Tienda por departamentos.-** Edificaciones de gran tamaño que concentran la comercialización de gran diversidad de bienes no perecibles.
- 7.69. Unidad catastral.-** Unidad inmobiliaria con independencia legal, funcional y física.
- 7.70. Uso conforme.-** Aquel Uso que se ajusta a las normas de Zonificación e Índice de Usos vigentes.
- 7.71. Uso No conforme.-** Aquel Uso que no se ajusta a las normas de Zonificación e Índice de Usos vigentes.
- 7.72. Vivienda Unifamiliar.-** Una unidad de vivienda sobre un lote de terreno urbano independiente.
- 7.73. Vivienda Multifamiliar.-** Edificación constituida por más de una unidad de vivienda sobre un lote de terreno urbano.

Las viviendas multifamiliares pueden ser:

- a) **Vivienda Multifamiliar de dos (2) unidades de vivienda.-** (Antes denominada Vivienda Bifamiliar) Edificación constituida por dos unidades de vivienda construidas y/o proyectadas una sobre la otra, al lado de la otra o integradas, siempre y cuando el diseño de las mismas no implique ni permita subdivisión de hecho de lote de terreno matriz, manteniendo la copropiedad del terreno, las áreas y servicios comunes.
- b) **Vivienda Multifamiliar de tres o más unidades de vivienda.-** Edificación constituida por tres o más unidades de vivienda construidas y/o proyectadas una sobre la otra, conformando una sola edificación integrada e interrelacionada por circulaciones verticales u horizontales, área y servicios comunes, manteniendo la copropiedad del lote del terreno matriz.



MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

...// CONTINÚA DECRETO DE ALCALDÍA N° 009 -2011

TÍTULO SEGUNDO

DISPOSICIONES TÉCNICAS COMPLEMENTARIAS.

CAPÍTULO I

NORMAS TÉCNICAS URBANÍSTICAS DEL USO DEL SUELO

Artículo 8.- FINALIDAD.-

Los parámetros Urbanísticos y Edificatorios que se aprueban en el presente Decreto de Alcaldía, constituyen normas específicas que reglamentan y complementan el Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos de Suelo del distrito de La Molina, dentro del marco normativo establecido por la Municipalidad Metropolitana de Lima.

Artículo 9º.- ESTRUCTURACIÓN URBANA

Con la finalidad de dar un tratamiento diferenciado a la aplicación de las normas de zonificación, La Municipalidad Metropolitana de Lima ha diferenciado Áreas de Tratamiento Normativo, caracterizadas por diferentes grados de homogeneidad en la distribución y tendencia de los usos de suelo urbano, por patrones diferenciados del asentamiento residencial y por diversos indicadores sociales, económicos y ecológicos.

El Área de Tratamiento Normativo III, materia del presente Reglamento, es el área de mayor homogeneidad de función, comprende las áreas donde predomina el uso residencial de baja densidad.

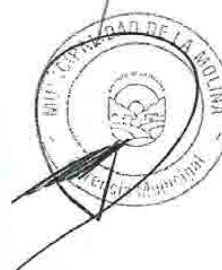
El Área de tratamiento Normativo I de Lima Metropolitana, correspondiente a la urbanización MUSA, así como los Asentamientos Humanos, Cooperativas y Asociaciones de características similares estarán contenidos bajo normativas especiales.

Artículo 10º.- ZONIFICACIÓN

La zonificación es el conjunto de normas urbanísticas, que regulan el uso del suelo, definiendo el territorio en zonas con características homogéneas en función del tipo de urbanización, lotización, densidad poblacional, etc.; constituye un instrumento que sirve para determinar y regular la ocupación del suelo, acorde con los lineamientos de los planos distritales en el marco del Plan de Desarrollo Metropolitano.

El Plano de Zonificación de los Usos del Suelo del distrito de La Molina ha sido definido mediante Ordenanza N° 1144-MML, la misma que aprueba el Reajuste Integral de la Zonificación y Usos del Suelo del distrito de La Molina.

El Plano de Zonificación ha delimitado las distintas zonas, claramente diferenciadas que a continuación se detallan:





MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

...// CONTINÚA DECRETO DE ALCALDÍA N° 009 -2011

CUADRO N° 01

Resumen de Zonificación Residencial

Zona	Usos Permitidos	Lote Mínimo (m2)	Frente Mínimo (ml)	Altura de Edificación máxima (1)	Área libre Mínima	Estacionamiento mínimo
Protección y tratamiento paisajista Especial PTPE (2)	Unifamiliar	2500	50	1	80%	2 por cada unidad de vivienda
Residencial de Densidad Muy Baja RDMB	Unifamiliar Quinta (7)	1000	20	2	60%	2 por cada unidad de vivienda
Residencial de Densidad Baja RDB	Unifamiliar Multifamiliar y Quinta (3)	450	15	2	40%	2 por cada unidad de vivienda
	Unifamiliar, Multifamiliar, Quinta. (3)(4) (6)	300	10	2- 3 Según plano de Alturas	40%	2 por cada unidad de vivienda
Residencial de Densidad Media RDM	Unifamiliar Multifamiliar (3)	120-150	8	3 (5)	30%	1 Para vivienda Unifamiliar 2 por cada unidad de Vivienda (Multifamiliar de 2, 3 o más unidades de Vivienda).
	Conjunto Residencial	2500	25	3	40%	2 cada unidad de vivienda. Ver Art. 17.3, literal m.

(1) La altura máxima de edificación en números de pisos está definida en el Plano de Alturas de Edificación aprobado mediante Ordenanza N° 1144.



MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

...// CONTINÚA DECRETO DE ALCALDÍA N° 009 -2011

- (2) De aplicación en las zonas específicamente señaladas en el Plano de Zonificación. Corresponde a la anterior calificación ZF. Requiere planeamiento especial.
- (3) Se permitirá el uso de vivienda multifamiliar solo de 3 o más unidades de vivienda, en lotes con frente a vías colectoras o avenidas de carácter local con doble calzada y separador central.
- (4) De aplicación en Zonas **RDB** señaladas específicamente en el Plano de Zonificación mediante trama, anteriormente calificadas como R2.
- (5) Los lotes con frente a la Av. Separadora Industrial con área igual o mayor a 450 m² podrán tener una altura máxima de 5 pisos, según el Plano de Alturas mediante Ordenanza N° 1144.
- (6) En las Zonas **RDB** se permitirá el uso de quintas siempre que se cuente con factibilidad de servicios y se consideren sublotos con un área mínima de 300 m², sin incluir las áreas comunes.
- (7) En las Zonas **RDMB**, se permitirá la localización de Quintas siempre que se cuente con factibilidad de servicios y se considere sub lotes interiores con un área mínima de propiedad exclusiva de 600 m², sin incluir las áreas comunes.

10.1- Zonas Residenciales.- Son las áreas urbanas destinadas fundamentalmente al uso de vivienda, pudiendo aceptar además otros usos, compatibles de acuerdo a lo especificado en el presente Reglamento y en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.

- a) **Residencial de Densidad Muy Baja (RDMB)** Son aquellas zonas residenciales que permiten la construcción de viviendas unifamiliares y quintas. Para los casos de quinta se deberá considerar para cada unidad de vivienda, un área de terreno de propiedad exclusiva de **600 m²**, como mínimo sin incluir las áreas comunes.
- b) **Residencial de Densidad Baja (RDB sin trama)** Son aquellas zonas residenciales que admiten la construcción de viviendas unifamiliares, multifamiliares (solo de dos unidades de viviendas) y quintas.
Se permite el uso de vivienda multifamiliar (de tres o más unidades de viviendas) en lotes con frente a vías colectoras o avenidas de carácter local con doble calzada y separador central.
Para los casos de quinta se deberá considerar para cada unidad de vivienda, un área de terreno de propiedad exclusiva de 300 m² como mínimo sin incluir las áreas comunes.
- c) **Residencial de Densidad Baja (RDB con trama)** son aquellas zonas residenciales que permiten la construcción de viviendas unifamiliares, multifamiliares (de dos o más unidades de viviendas) y quintas.
Se permite el uso de vivienda Multifamiliar (de tres o más unidades de vivienda) en lotes con frente a vías colectoras o avenidas de carácter local con doble calzada y separador central.





MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

...// CONTINÚA DECRETO DE ALCALDÍA N° 009 -2011

- d) **Residencial de Densidad Media (RDM)** Son aquellas zonas residenciales que permiten la construcción de viviendas unifamiliares, multifamiliares (de dos o más unidades de viviendas) y Conjunto Residencial.

Para el caso de Conjunto Residencial necesariamente el lote deberá estar ubicado con frente a vías colectoras o avenidas de carácter local de doble calzada con separador central y siempre que cuente con un área mínima de 2,500 m² de área útil resultante del proceso de Habilitación Urbana.

Se permite el uso de vivienda Multifamiliar (de tres o más unidades de viviendas) en lotes con frente a vías colectoras o avenidas de carácter local con doble calzada y separador central.

Los lotes con frente a la Av. Separadora Industrial, con áreas iguales o mayores a 450.00 m², podrán tener edificaciones con una altura máxima de 5 pisos, según plano de alturas aprobado.

10.2- Zonas Comerciales.-Son las áreas urbanas destinadas fundamentalmente a la ubicación y funcionamiento de establecimientos comerciales y de servicios; dependiendo del radio de acción e intensidad de usos, el Plano de Zonificación de La Molina consigna Zonas de Comercio Vecinal (CV) y Zonas de Comercio Zonal (CZ); las Zonas de Comercio Local (CL) son las establecidas en el proceso de Habilitación urbana.

En las Zonas de Comercio Vecinal (CV) y Zonas de Comercio Zonal (CZ), no será obligatorio destinar parte o la totalidad del predio a uso comercial, pudiendo destinarse el mismo íntegramente al uso residencial, para lo cual deberá aplicarse las normas correspondientes a la zonificación residencial compatible según el entorno y respetando los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios establecidos para el uso residencial.

CUADRO N° 02

Resumen de Zonificación Comercial

- (1) Para Usos no contemplados en el cuadro N° 03 del numeral 17.5 del artículo 17°; asimismo considerar lo establecido en el numeral 17.5 del artículo 17° de la presente norma.
- (2) Las zonas calificadas como Comercio Zonal **CZ** del Centro Comercial Camacho y la Ex IBM, con frente a Javier Prado podrán tener una altura máxima de 12 pisos.

A continuación se detallan las Zonas Comerciales:

a) Comercio local (CL)



MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

...// CONTINÚA DECRETO DE ALCALDÍA N° 009 -2011

Zona	Uso Residencial Compatible	Tamaño del Lote	Altura de la Edificación	Área libre	Estacionamiento
Comercio Vecinal CV	RDB- RDM Según entorno	Existente según proyecto	3 pisos	No exigible para uso comercial.	1 cada 50 m2 de área construida (1)
Comercio Zonal CZ	RDB- RDM Según entorno	Existente según proyecto	5 pisos (2)	Los pisos destinados a vivienda dejaran el área libre requerida según el uso	1 cada 50 m2 de área construida. (1)

Se consideran así al área ocupada por el conjunto de establecimientos comerciales en las zonas residenciales, cuyas características físicas de las edificaciones son las mismas que las del entorno.

Estos establecimientos comerciales están dedicados a la comercialización de bienes de consumo diarios y de servicios de pequeña magnitud, relacionados a la satisfacción de las necesidades básicas de la población; en ellas se pueden desarrollar las actividades permitidas en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.

b) Comercio Vecinal (CV)

Son aquellas zonas comerciales destinadas al comercio de artículos al por menor de consumo directo y a la prestación de servicios de mediana magnitud, generalmente de mediana frecuencia de uso, en ellas se pueden desarrollar las actividades permitidas en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.

c) Comercio Zonal (CZ)

Son aquellas zonas comerciales destinadas al comercio de artículos al por mayor de consumo directo y a la prestación de servicios de mayor magnitud, generalmente de mediana frecuencia de uso, el nivel de servicio de esta zona sobrepasa el ámbito vecinal y abarca a todo o gran parte del distrito y zonas aledañas de los distritos colindantes, en ellas se pueden desarrollar las actividades permitidas en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.



MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

...// CONTINÚA DECRETO DE ALCALDÍA N°

-2011

10.3- Zonas de Equipamiento Urbano.- Las zonas calificadas como equipamiento urbano: otros usos, Equipamiento Educativo y Equipamiento de Salud, deberán respetar los parámetros del entorno.

a) Equipamiento Educativo

El Plano de Zonificación de los usos del suelo de distrito de La Molina señala lo siguiente niveles:

- E1 Educación Básica
- E2 Educación Superior Tecnológica
- E3 Educación Superior Universitaria

b) Equipamiento de Salud

El plano de zonificación de los usos del suelo del distrito de La Molina señala los siguientes niveles:

- H2 Centro de Salud
- H3 Hospital General y Clínica.

c). Zonas de Recreación Pública (ZRP)

Son espacios urbanos, dedicados a las actividades de recreación activa y/o pasiva, su uso es de naturaleza pública irrestricta. Se consideran dentro de este uso los parques, plazas, plazuelas y jardines públicos.

En estas áreas solo podrán ejecutar obras para fines recreativos y actividades complementarias, con las limitaciones que establezca el organismo de control respectivo.

Toda área destinada a recreación pública deberá tener acceso directo e irrestricto desde la vía pública.

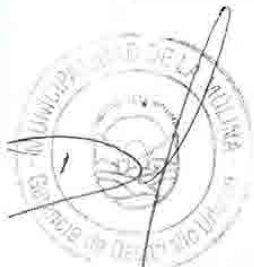
d). Protección y Tratamiento Paisajista (PTP)

Área intangible considerada para uso exclusivamente como área de protección y tratamiento paisajístico, destinada a zonas de forestación con la finalidad de convertirlas en áreas de mitigación de desastres naturales, así como promover el desarrollo del ecosistema y preservación del medio ambiente, de acuerdo a lo previsto en el Plan de Desarrollo del distrito de La Molina.

e). Protección y Tratamiento Paisajista Especial (PTPE)

Se ubica en una franja, dentro de los 50.00 ml medidos a partir del límite de la zona urbana actual. En esta zona se debe considerar un lote mínimo normativo de 2,500 m² y frente mínimo normativo de 50.00 ml y no se permitirá la subdivisión de lote; el uso será exclusivo para vivienda unifamiliar de un piso que contemple el 80% de área libre mínima con fines de forestación.

Se permitirá la edificación del 20% del área del lote, la cual deberá ubicarse en los primeros 50.00 ml del fondo del lote que colindan con el área Urbana, con un altura máxima de 1 piso o 4.50 ml medidos 3.00 ml sobre la cota natural de terreno y 1.50 ml bajo la cota del terreno como semisótano.





MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

...// CONTINÚA DECRETO DE ALCALDÍA N° 009 -2011

f). Otros Usos (OU)

Son las áreas urbanas destinadas a la habilitación y funcionamiento de instalaciones para usos o especiales no clasificados anteriormente, como centros cívicos, establecimientos administrativos del estado, culturales, establecimientos institucionales, religiosos, grandes establecimientos deportivos y espectáculos, estadios, coliseos, establecimientos de seguridad y de las fuerzas armadas. En todos los casos deberá cumplir con el parámetro de altura de la zonificación residencial del entorno.

g). Zona de Reglamentación Especial (ZRE)

El plano de zonificación de los Usos del Suelo del distrito de La Molina aprobado mediante Ordenanza N° 1144-MML, establece las zonas que por alguna condición singular deben ser materia de una Reglamentación Especial.

Para el caso específico de los terrenos de la cantera de propiedad de Arenera La Molina se deberá considerar adicionalmente en su planteamiento integral la accesibilidad por la Av. La Molina y en ningún caso se permita accesos a través de la urbanización La Planicie.

El área del cerro que divide la Urbanización La Planicie de la Urbanización El Sol de La Molina, será considerada como Zona de Protección y Tratamiento Paisajístico.

Artículo 11°.- APLICACIÓN DEL PLANO DE ZONIFICACIÓN

La Municipalidad de La Molina, en estricta sujeción a la Ordenanza N° 1144-MML, aplicará la zonificación a cada lote de acuerdo al frente de la vía en la cual se ubica. Teniendo además las siguientes consideraciones:

- Cuando se acumulen lotes que tengan zonificación diferente, se mantendrá para cada lote las características de zonificación y parámetros iniciales, por lo que no se podrá acumular la zonificación en ningún caso, debiendo mantener los parámetros correspondientes a los lotes originales antes de su acumulación.
- En los casos de lotes que se encuentren acumulados con Zonificación Comercial, Educación o Salud y Zonificación Residencial, solo podrá autorizarse para fines de estacionamiento la zona comprendida como residencial a fin de **cubrir el déficit** de estacionamiento, no pudiéndose acceder al mismo por el frente del lote colindante con la zona residencial. El estacionamiento planteado en la zona comercial deberá contemplar como mínimo el 50% del total de estacionamiento requerido dentro del lote comercial.
- En caso de lotes que tengan usos diferentes y/o dos frentes, en donde confluyan zonas de usos diferentes, se deberá respetar el uso que corresponde a cada zonificación. En ningún caso se permitirá el acceso a la zona comercial, educación o salud desde la zona residencial o a través de ella.



MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

...// CONTINÚA DECRETO DE ALCALDÍA N°

009 -2011

- d. Los lotes destinados a uso de Comercio Zonal (**CZ**) en esquina con una vía de uso residencial, no podrán abrir puertas de acceso al uso comercial por el frente de la vía de uso residencial, igualmente no se deberá considerar espacios para estacionamiento en el frente de la vía residencial ni el acceso a las áreas de estacionamientos inferiores, tampoco se podrá considerar en dicha vía las zonas de carga y descarga, debiéndose desarrollar dichas zonas únicamente dentro del lote. Por excepción se permitirán puertas peatonales de salida de emergencia, cuando el Delegado Ad Hoc de Defensa Civil lo considere indispensable para la seguridad de las personas, teniendo en cuenta la magnitud del local, estas puertas no podrán utilizarse para el ingreso o salida de personas en otras circunstancias.
- e. La subdivisión de lotes residenciales solo se permitirá cuando los lotes resultantes sean iguales o mayores al lote normativo mínimo en área y frente señalado en el **Cuadro N° 01 del artículo 10°** de la presente norma, sin aplicación de tolerancia alguna.
- f. Las áreas con zonificación para uso Educativo, Salud y otros usos no se podrán subdividir, ni disminuir el área existente.
- g. Para los lotes con zonificación Comercial Vecinal (**CV**), se considerará el lote existente y solo se permitirá la subdivisión del lote si cumple con el mínimo lote normativo (área y frente) de la zonificación residencial del entorno inmediato. Para los lotes con zonificación Comercio Zonal (**CZ**), se considerará el lote existente y no se permitirá en ningún caso la subdivisión del lote.
- h. En las nuevas habilitaciones urbanas, se considerará el área resultante del planeamiento para las zonas comerciales y será de aplicación también en las áreas con zonificación para uso Educativo, Salud y Otros Usos.

Artículo 12.- CÁLCULO DE DENSIDADES

En la edificación de uso Unifamiliar, Multifamiliar, Conjuntos Residenciales o Quintas, el parámetro de Densidad Neta así como el Coeficiente de Edificación están regulados mediante el área libre, unidad de vivienda y la altura de la edificación.

Para la aplicación de los parámetros Urbanísticos y Edificatorios normativos, en cada proyecto o Anteproyecto en consulta, se deberá considerar la cantidad de 5 habitantes por unidad de vivienda.

Artículo 13.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

El plano de alturas de edificación aprobado mediante Ordenanza N° 1144-MML, establece la altura máxima de edificación en número de pisos.

La altura de la edificación no podrá sobrepasar el número de pisos establecidos en el plano de alturas de edificación, ni lo establecido en el **cuadro N° 1 y N° 2 del artículo 10°** del presente Reglamento.





MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

...// CONTINÚA DECRETO DE ALCALDÍA N° 009 -2011

En el presente artículo se precisa y complementa lo normado mediante la Ordenanza N° 1144 a fin de mantener la homogeneidad del perfil urbano del distrito, teniendo en cuenta las zonas con relieves de suelo variado y/o pendientes topográficas.

13.1- Altura máxima de edificación por pisos o niveles

En zonas residenciales, los pisos tendrán una altura mínima de 2.30 mts y la altura máxima por piso o nivel será de 3.00 mts, cualquier altura mayor que ésta, se considerará doble altura.

La altura máxima de pisos de los departamentos en edificios multifamiliares será de 3.00 mts.

Se considerará hasta una altura máxima de 4.00 mts por piso o nivel en edificaciones comerciales, administrativas u otros diferentes a los de uso residencial, siempre y cuando los ambientes que lo conforman, por su amplitud y dimensiones justifiquen dicha altura.

13.2- Concordancia de Alturas en la edificación.

Las alturas establecidas en el plano de alturas vigente, están indicadas en número de pisos, de acuerdo al siguiente detalle:

- a. 3 pisos de altura máxima
- b. 4 pisos de altura máxima.
- c. 5 pisos de altura máxima

La edificación podrá contemplar semisótanos según las características establecidas en el **artículo 7°** del presente Reglamento.

Se precisa que el máximo de altura incluye azotea, no debiendo existir construcción alguna superior a este último nivel.

La edificación deberá estar bordeada por parapetos con una altura máxima de 1.00 m siempre que presente un retranque de 45° del plomo de la fachada. La altura de estos parapetos no deberá ser incluido en el cálculo de altura indicada en la presente norma.

De considerar azotea (dentro de la altura permitida), los ambientes en este nivel deberán estar bordeados por parapetos con una altura mínima en el frente (s) de 1.00 m y 1.80 m en los muros colindantes a propiedad de terceros, a fin de evitar registro visual.

13.3- Altura máxima según la pendiente natural del terreno (ascendente o descendente)

- a. En terrenos con pendiente moderada, hasta 6% aproximadamente, la altura se calculará verticalmente, en el frente que contiene la cota más alta de la vereda.
- b. Se deber tener en cuenta que la lectura del número de piso de la edificación, en todos los frentes, no deberá exceder al número de piso



MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

...// CONTINÚA DECRETO DE ALCALDÍA N° 009 -2011

permitidos indicados en el numeral **13.2 del artículo 13°** de la presente norma.

- c. En terrenos con pendientes iguales o mayores al 6% la altura máxima de edificación se medirá verticalmente sobre la línea de propiedad del frente y sobre la línea de propiedad del fondo trazando en ambos frentes (colindante con vías públicas, parques, ladera de cerros o propiedad de terceros), un punto imaginario en la altura máxima permitida, finalmente se unen ambos puntos mediante una línea imaginaria paralela a la topografía natural del terreno.

La altura de edificación no debe exceder la línea trazada entre ambos puntos. Se deberá respetar la topografía natural del terreno considerando únicamente movimientos de tierra para la conformación de plataformas de cimentación que soportará la edificación con la altura máxima permitida.

La edificación ubicada en el punto natural más bajo mantendrá la altura en pisos, asimismo, se deberá tener en cuenta que la lectura del número de pisos de la edificación, en todos los frentes, no deberá exceder al número de pisos permitidos indicados en el numeral **13.2 del artículo 13°** de la presente norma, cualquier variación a lo establecido en el presente numeral será considerado como altura antirreglamentaria.

- d. En los casos de terrenos en zonas con pendientes topográficas en donde se ha modificado la misma, prevalecerá la altura máxima en números de pisos relativos al sector donde se proyecta la edificación, asimismo deberá de considerar lo establecido en el **artículo 22°** de la presente norma.

Para la evaluación de las consideraciones normativas contenidas en el presente artículo, deberá presentarse en el expediente de Anteproyecto y proyecto un plano topográfico suscrito por el profesional de la especialidad con sus rasantes respectivas (cotas más alta, intermedia y más baja), a la misma escala del proyecto arquitectónico.

Artículo 14.- COMPATIBILIDAD DE USO

Para establecer los usos permitidos en cada zona se aplicarán: el índice de usos para la ubicación de actividades urbanas y el cuadro de niveles operacionales y las normas del presente reglamento.

- a. En zonas calificadas como **RDMB, RDB y RDM** se permitirá el uso de la vivienda para el ejercicio profesional individual del residente del predio, a puerta cerrada, sin anuncio o letrero exterior, ocupando para dicha actividad un máximo del **15%** del área construida en el 1° piso, manteniendo el uso residencial predominante de la vivienda y sin alterar su distribución.
- b. Los lotes que por su zonificación estén calificados con Uso Comercial por un frente y por el otro con Uso Residencial, podrá utilizar comercialmente el 100% del área del primer piso de la edificación y en los pisos superiores es obligatorio el uso



MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

...// CONTINÚA DECRETO DE ALCALDÍA N° 009 -2011

residencial. El requerimiento de estacionamientos deberá ser resuelto por el frente del lote calificado con uso comercial y por ningún motivo por el frente con zonificación residencial.

- c. No se autorizarán edificaciones nuevas para uso Educativo (Centro educativo inicial, Colegios Primarios y Secundarios, Institutos Superiores y Universidades) públicas o privadas; asimismo no se autorizarán las remodelaciones, ampliaciones ni regularizaciones de edificaciones destinadas a uso residencial para destinarlas a uso educativo (Centros Educativos Inicial, Colegios Primarios y Secundarios, Institutos Superiores y Universidades) públicas o privada, debido a que el distrito se encuentra abastecido del servicio, ni por compatibilidad de Uso.

Para los casos de Centros de Enseñanza Pre-Escolar (CEI), Colegios Primarios y Secundarios, Institutos Superiores y Universidades existentes, sólo se autorizará remodelaciones y/o ampliaciones, únicamente a los locales que tengan Declaratoria de Fábrica y/o Licencia de obra como tales, permitiéndose el uso sólo en el primer piso, siempre que su zonificación así lo permita.

- d. En las edificaciones residenciales se permitirá el uso de depósitos siempre y cuando éstos no excedan al número de departamentos y el porcentaje del área del depósito no sea mayor al 10% del departamento a servir. Se permitirá en primer piso una área de administración y/o guardianía que no supere los **20.00 m²** y constituya área común no independizable.

Las áreas de depósitos, administración y/o guardianía no deberán contar con acceso independiente desde la vía pública sino a través de áreas comunes.

- e. No se permitirá en ningún caso la construcción de edificaciones nuevas para establecimientos destinados a Mercados de Abastos o Mercados Tradicionales en el distrito de La Molina; asimismo no se autorizará las remodelaciones, ampliaciones ni regularizaciones de edificaciones de uso residencial para uso de Mercados de Abastos o Mercados Tradicionales, en zonas distintas a las señaladas en el plano de zonificación, debido a que el distrito se encuentra abastecido del servicio.

Para los casos de Mercados de Abastos o Mercados Tradicionales solo se autorizara remodelaciones y/o ampliaciones, únicamente a los locales que tengan Declaratoria de Fábrica y/o Licencia de obra como tales, siempre que su zonificación así lo permita.

- f. Se permitirá el uso de Galería Comercial sin expendio de productos perecibles y abarrotes, ni preparación de alimentos. Cada unidad de tienda deberá tener como mínimo 20.00 m².

- g. No se permitirá las autorizaciones para edificaciones nuevas de establecimientos destinados a estaciones de servicios (Grifos) y/o regularizaciones de obras ejecutadas sin autorización, debido a que el distrito cuenta con la dotación suficiente del servicio.





MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

...// CONTINÚA DECRETO DE ALCALDÍA N° 009 -2011

Solo se autorizará remodelaciones y/o ampliaciones a los servicios que tengan Declaratoria de Fábrica y/o Licencia de obra como tales, siempre que su zonificación así lo permita.

- h. En los predios ubicados en zona residencial que cuenten con licencia de obra, Conformidad de Obra, Certificado de finalización de obra y/o Declaratoria de fábrica (inscrita sin carga) para uso comercial, podrán desarrollar la actividad Comercial Local, siempre que no se incremente el área comercial. De efectuar la demolición total del área comercial se pierde la condición inicial de uso comercial.

Los establecimientos comerciales deberán contar con medios de acceso y servicios para personas con discapacidad cumpliendo con lo indicado en las norma técnicas vigentes para discapacitados.

Artículo 15° NORMAS DE PROTECCIÓN AL USO RESIDENCIAL COLINDANTE CON ZONAS DE USO DIFERENTE.

Para el cambio de uso de los lotes originalmente destinados a uso Residencial, que a mérito de la compatibilidad admiten el uso comercial CZ, para los trámites de Licencia de Edificación, deberán presentar un Estudio de Impacto Ambiental y/o Vial (para los casos que establece el RNE) que considere las medidas de mitigación de los efectos negativos que pueda producir la actividad a desarrollar que afecten a las propiedades de uso residencial que colindan lateralmente o por la parte posterior de la edificación, fondo y diagonales, con registros, humos, polvo, ruidos, vibraciones u otros.

Las recomendaciones del estudio serán de cumplimiento obligatorio durante todo el proceso desde la ejecución de la obra, sin perjuicio de las sanciones pertinentes.

Artículo 16°- RETIROS

Para establecer los retiros de las edificaciones se considerará lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones y se complementará de la siguiente manera:

1. En zonas residenciales es exigible el retiro frontal incluso en los lotes compatibles con el uso comercial. La exigencia se efectuará de acuerdo con los siguientes parámetros:

En calles y jirones	:	3.00 ml
En Avenidas	:	5.00 ml.

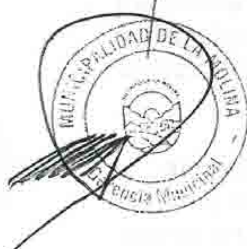
2. Para las Urbanizaciones y otros lotes con áreas mayores a 1,000 m² aplicadas a zonificación **RDMB**, se considerará lo siguiente:

a. Retiro Frontal:

Calles	:	5.00 ml
Avenidas	:	5.00 ml

Siempre que esté en concordancia con el Plan Vial de Lima Metropolitana.

b. Retiro Lateral.





MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

...// CONTINÚA DECRETO DE ALCALDÍA N° 009 -2011

Se debe respetar un retiro obligatorio mínimo de 2.00 ml a cada lado.

c. Retiro Posterior:
5.00 ml.

d. En lotes ubicados en esquina la exigencia se efectuará de acuerdo con los siguientes parámetros:

En calles y/o jirones	: 3.00 ml
En Avenidas	: 5.00 ml.

3. Para las Urbanizaciones aplicadas a zonificación **RDB**, se considerará lo siguiente:

a. Retiro Frontal:

En Avenidas	: 5.00 ml
En Calles	: 3.00 ml

En el caso que las Urbanizaciones presenten Jardín de Aislamiento, entre la Vereda y el límite de propiedad del Lote, se deberá respetar el retiro establecido en la presente norma, en concordancia con el plan vial de Lima Metropolitana.

b. Retiros Laterales y Posteriores no se exigirán.

4. Para las Urbanizaciones aplicadas a zonificación **RDM**, se considerará lo siguiente:

a. Retiro Frontal:

En Avenidas	: 5.00 ml
En Calles	: 3.00 ml.

En el caso que las Urbanizaciones presenten Jardín de Aislamiento, entre la Vereda y el límite de propiedad del Lote, deberá respetar el retiro establecido en la presente norma, en concordancia con el plan vial de Lima Metropolitana.

b. Retiros Laterales y Posteriores no se exigirán.

5. Los parámetros del presente Reglamento sobre retiros (frontales, laterales o posteriores) no tendrán ninguna tolerancia.

6. Para los lotes ubicados con frente en pasajes en zonificación en **RDMB** el retiro será igual a 2.00 ml.

7. Para los lotes ubicados con frente en pasajes en zonificación en **RDM** y **RDB** se considerará lo siguiente:

Si el ancho de los pasajes es igual a 6.00 ml, no se exigirá retiro.

Si el ancho del pasaje es menor a 6.00 ml se exigirá el retiro de 2.00 ml.

8. En lotes con frente igual o mayor a 15.00 metros, con Zonificación Comercial CZ y Conjuntos Residenciales, con Zonificación RDM, se habilitarán **Bahías**

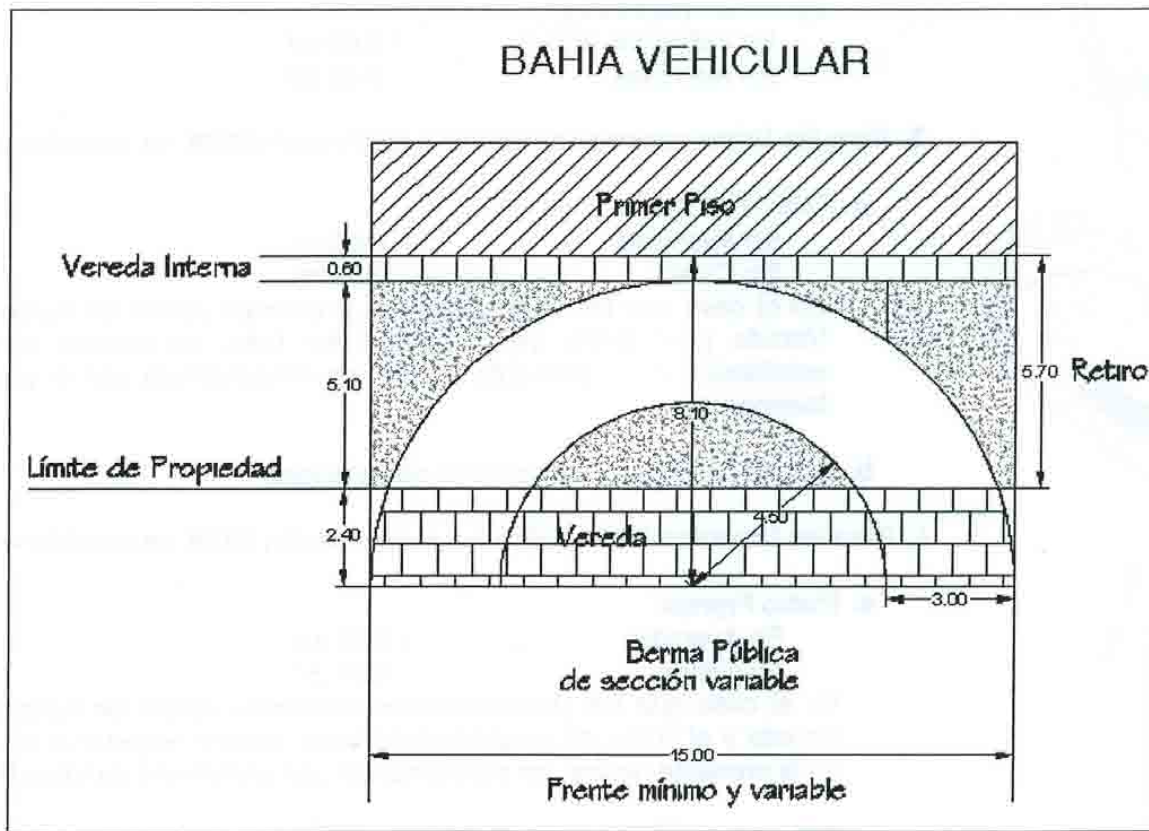


MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

...// CONTINÚA DECRETO DE ALCALDÍA N°

009 -2011

Vehiculares, en edificaciones nuevas dicha área se ubicará en la zona frontal del lote dentro de los límites de su propiedad, se considerará como parte del retiro municipal. El proyecto deberá considerar un adecuado acceso peatonal directo hacia la bahía vehicular. (Ver detalle adjunto)



9. Edificación en retiro.- En el retiro delantero, sólo se permitirá la ejecución de las obras señaladas en el presente numeral con las siguientes precisiones:

- a. La Construcción de cisternas para agua y sus respectivos cuartos de bombas, subestaciones eléctricas y almacenamiento enterrado de GLP o líquidos combustibles, debiendo quedar estas instalaciones en su totalidad en el subsuelo bajo el nivel 0.00 (nivel de vereda), y ocupar la sección de retiro destinada a estacionamiento. Solo para lotes ubicados con frentes a vías locales.
- b. Techos ligeros para protección de Estacionamiento de vehículos en viviendas unifamiliares, terrazas o jardines o de protección para el acceso de personas, en ningún caso tabiques o muros adicionales a la edificación existente.



MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

...// CONTINÚA DECRETO DE ALCALDÍA N° 009 -2011

Los techos ligeros deben cumplir con los siguientes requisitos:

- b.1** Deben estar destinados exclusivamente para la protección contra inclemencias del clima a terrazas, jardines o estacionamiento de vehículos.
- b.2** Permita que se resuelva adecuadamente la iluminación y ventilación de los ambientes interiores o colindantes.
- b.3** La cobertura debe ser apoyada sobre columnas de madera o fierro y/o sobre la estructura de la edificación, muros laterales y/o muro frontal, la estructura no debe sobrepasar la altura del cerco frontal de la edificación.
- b.4** La estructura horizontal de la cobertura (vigas o viguetas de soporte) será de material desmontable (madera, fierro u otros similares).
- b.5** La superficie de la cobertura (techo) debe ser de material desmontable (tejas, calaminas, planchas comerciales de distinto tipo para dicho fin).

Esta cobertura no se computará como área techada para el cálculo del porcentaje del área libre en las edificaciones.

- b.6** No afecte la expresión arquitectónica de la elevación frontal, ni sobrepase la altura del cerco o reja frontal de la edificación a fin de no alterar el perfil de la Vía pública.
- b.7** No se permitirá la ejecución de más niveles habitables sobre los mismos.
La altura máxima de las construcciones provisionales y desmontables ubicados en el retiro, será de 3.50 mts o hasta la altura del cerco existente. Siempre y cuando no atente contra la tranquilidad y seguridad del predio colindante.

Estas construcciones en retiro se consideran construcciones provisionales y desmontables a aquellas que no tengan carácter de permanente o indispensable para el funcionamiento de la vivienda.

La autorización de estas obras en edificaciones ejecutadas, será de uso temporal y renovable anualmente, será considerada como acondicionamiento y seguirá el procedimiento establecido en la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificación y su Reglamentación.





MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

...// CONTINÚA DECRETO DE ALCALDÍA N° 009 -2011

- c. Muretes para medidores de energía eléctrica, reguladores y medidores de gas natural.
 - d. Escaleras abiertas a pisos superiores independientes, cuando constituyan ampliaciones de la edificación original, debiendo de cumplir además con lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones.
 - e. Piscinas, piletas o fuentes de agua.
 - f. Rampas o elevadores para acceso a personas con discapacidad.
 - g. Rampas de acceso al estacionamiento en semisótano que podrá iniciar al límite de propiedad; en caso de rampas a sótano iniciarán a una distancia mínima de 3.00 del límite de propiedad.
 - h. Estacionamientos en semisótano, respetando los ochavos reglamentarios en esquina de ser el caso.
 - i. Estacionamientos vehiculares sin techar, ubicados solo sobre huellas.
 - j. Gradas hasta el nivel de +1.50 ml sobre el nivel de vereda; así como gradas que bajen de hasta el nivel -3.00 ml como máximo.
 - k. Contenedor de residuos inertes, siendo de exigencia en edificaciones de uso multifamiliar (de 3 o más unidades de vivienda), quintas (de 3 o más unidades de vivienda y conjuntos residenciales).
- 10.** No se permitirá construcciones en zonas de retiros sobre terrazas elevadas (sobre semisótano).
- 11.** Únicamente en el retiro frontal de la edificación se permitirá un volado de hasta 0.50 mts. a partir de 2.30 mts de altura respecto al nivel del retiro.
- 12.** Se permite el uso del retiro en el nivel de Semisótano y Sótano con ambientes de Depósito, baño, Cuarto de basura, Guardianía. Excepcionalmente en semisótanos se permitirá uso de vivienda cuando la ventilación e iluminación natural este bien resuelta.
- 13.** Se permite en el retiro frontal la construcción de casetas de vigilancia para albergar solo a una (1) persona y con un área máxima de 4.00 m2. En proyectos de obra Nueva, ampliación y/o remodelación, la caseta podrá plantearse con materiales diferentes con un diseño integrado a la edificación y





MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

...// CONTINÚA DECRETO DE ALCALDÍA N° 009 -2011

contemplar adicionalmente un ½ baño, la puerta no deberá abrir directamente a la vía pública. Estas edificaciones no podrán ocupar más de 1.50 ml de frente.

14. Las obras en retiro en inmuebles sujetos al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común deberá contar con la autorización de la junta de propietarios, incluyendo indispensablemente la aceptación y firma del (los) propietario (s) del departamento (s) contiguo (s) al área a afectar.
15. En las Zonas Comerciales **CV** y **CZ** que figuran como tales en el Plano de Zonificación vigente, no se exige retiro frontal, cuando éstas corresponden a zonas habilitadas originalmente para dicho uso, siempre y cuando cuenten con zona de estacionamiento y vereda con la sección correspondiente al uso comercial. Las zonas residenciales que han devenido en uso comercial por compatibilidad o cambio de zonificación posterior a su habilitación, deberán ceñirse a lo siguiente:
 - a. No se exige retiro frontal en las zonas habilitadas originalmente para uso comercial, siempre que cuenten con estacionamientos habilitados dentro de la sección vial, caso contrario deberá considerar el retiro establecido en el literal b.
 - b. En las zonas habilitadas originalmente para uso residencial, que por cambio de Zonificación o compatibilidad de uso han devenido en zonas comerciales, se deberá considerar un retiro municipal mínimo de 5.00 ml de sección, con el fin de destinarlo a estacionamiento en todo el frente o frentes (lote en esquina) en cualquier vía sea Calle o Avenida.

Artículo 17°.- ESTACIONAMIENTOS

17.1- Consideraciones Generales.-

Se establece y regula el requerimiento mínimo de estacionamiento de acuerdo al uso de cada unidad inmobiliaria (vivienda, comercio, etc.), de modo que las edificaciones cuenten con los espacios suficientes dentro del lote para cubrir la actual demanda, evitar el caos y desorden en el distrito; debiendo cumplir con las normas vigentes y el Reglamento Nacional de Edificaciones, en cuanto a los espacios mínimos de parqueo y maniobra, así como contar con el número suficiente de estacionamientos.

Para el cálculo del número de estacionamientos permitidos para determinada actividad, no se considerará el espacio disponible sobre el jardín de aislamiento, la berma, calzada de la vía pública frente al lote a excepción de las zonas de estacionamientos habilitados en vías locales aprobados en el proceso de Habilitación Urbana o producto de la modificación de la vía debidamente aprobado por las entidades competentes.

Los parámetros del presente Reglamento que establece un número mínimo de estacionamientos no tendrán ninguna tolerancia.



MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

...// CONTINÚA DECRETO DE ALCALDÍA N° 009 -2011

No se permitirá la construcción de viviendas, oficinas o edificaciones de cualquier tipo, que no cumplan lo previsto en el presente reglamento en lo referente a la provisión de estacionamiento.

17.2.- Playas de Estacionamientos.

Son las que se habilitan en terrenos sin construir, a fin de facilitar el cumplimiento de los requerimientos de plazas de estacionamientos en zonas residenciales y comerciales; se establecen los siguientes tipos de playas de estacionamientos:

Playa de estacionamiento público.

Playa de estacionamiento privado.

17.2.1 Playa de Estacionamiento Público, son las acondicionadas en las zonas compatibles y se dedican al alquiler de plazas de estacionamiento por horas o fracción. Están reguladas por las normas del Reglamento Nacional de Edificaciones.

Las dimensiones mínimas de los espacios de estacionamiento será de 2.50 m de ancho por 5.00 m. de largo y la distancia mínima entre los espacios de estacionamientos opuestos o entre la parte posterior de un espacio de estacionamiento y el lindero o pared de cierre opuesto será de 6.00 m.

17.2.2 Playa de Estacionamiento Privado, son las que se habilitan con el fin de proporcionar plazas de estacionamiento a los locales comerciales y de equipamiento en general que han devenido en deficitarios según las normas del presente Reglamento. Este tipo de playa de estacionamiento no tiene fines comerciales y pueden ubicarse en un radio de influencia de hasta **500.00 ml.** Las playas ubicadas a más de **300.00 metros**, deberán ser obligatoriamente atendidas por servicio de **"Valet Parking"** proporcionado por el local comercial al que está anexa.

17.2.3 Las Playas de Estacionamiento Público o Privado deberán cumplir con lo siguiente.

- a. Cerco frontal de 2.50 m de altura mínimo.
- b. Cerco perimétrico de 2.50 m de altura mínima.
- c. Puerta de acceso de vehículos de 3.00 m de ancho mínimo, para una capacidad de hasta 40 vehículos y 6.00 m para una capacidad mayor; las puertas no deberán invadir las veredas o áreas públicas de circulación peatonal al abrir.
- d. Trazado de los cajones de estacionamientos con las medidas reglamentarias (mínimo 2.50 m de ancho por 5.00 m de largo, la distancia mínima entre los espacios de estacionamiento opuestos o entre la parte posterior de un espacio de estacionamientos y el lindero o pared de cierre opuesto será de 6.00 m).
- e. Nivelación y tratamiento superficial del terreno, a nivel de piso terminado.



MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

...// CONTINÚA DECRETO DE ALCALDÍA N° 009 -2011

- f. Podrán considerar coberturas livianas y desmontables, para protección de los vehículos.

17.3.- Requerimiento de Estacionamientos en Edificaciones ubicados en Zona Residencial.

Los estacionamientos deberán estar resueltos dentro del lote.

- a. El número de estacionamientos mínimos se establece por cada unidad de vivienda y estará de acuerdo a cada zona:

Protección y Tratamiento Paisajista Especial (PTPE)

2 estacionamientos por cada unidad de vivienda.

Residencial de Densidad muy Baja (RDMB)

2 estacionamientos por cada unidad de vivienda.

Residencial de Densidad Baja (RDB sin trama)

2 estacionamientos por cada unidad de vivienda.

Residencial de Densidad Baja (RDB con trama)

2 estacionamientos por cada unidad de vivienda

Residencial de Densidad Media (RDM)

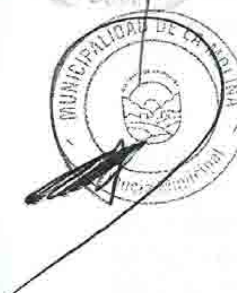
- 1 estacionamiento por cada vivienda (para uso de Vivienda Unifamiliar)
- 2 Estacionamientos por cada unidad de vivienda para uso de vivienda Multifamiliar de 2, 3 o más unidades de vivienda.

- b. Los estacionamientos deberán ser resueltos dentro del área de cada lote. Podrán estar ubicados en sótanos, semisótanos y retiros, con una pendiente no mayor a 6%. No se permitirá en ningún caso estacionamientos ubicados paralelamente a la vía en el retiro municipal en obras nuevas.

- c. Las nuevas edificaciones residenciales de cualquier tipo, con frentes iguales o menores de 15.00 metros, podrán utilizar el frente del lote para el estacionamiento diferenciando los accesos peatonales y/o vehiculares a la edificación.

- d. Las nuevas edificaciones residenciales de cualquier tipo, con frentes mayores a 15.00 metros podrán utilizar hasta el 60% del frente del lote para estacionamientos diferenciando los accesos peatonales y/o vehiculares a la edificación.

En lotes con varios frentes, el porcentaje establecido podrá aplicarse a la sumatoria de los frentes.





MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

...// CONTINÚA DECRETO DE ALCALDÍA N° 009 -2011

Esta norma no es de aplicación para el caso de ampliaciones o remodelaciones de edificaciones ejecutadas con Declaratoria de Fábrica anterior al presente Reglamento.

- e. Si el terreno está ubicado en vías locales y con pendiente menor al 6% se podrá utilizar la totalidad del terreno para uso exclusivo de estacionamientos en semisótanos, con excepción de la zona afectada por el ochavo de encontrarse el terreno en esquina.
- f. En semisótano el uso mixto de estacionamientos con vivienda, guardianía y servicios higiénicos, la ventilación e iluminación deberán ser solucionados de manera independiente para evitar la contaminación ambiental del área residencial.
- g. En semisótanos se podrá utilizar para estacionamiento, la totalidad del área del terreno (con excepción de la zona afectada por el ochavo reglamentario, de encontrarse en esquina) pudiendo habilitar terrazas en el retiro sobre el NPT. +1.50 mt., el cerco frontal hacia la vía pública medido desde el nivel de piso terminado no deberá tener una altura mayor de 2.50 m.
- h. Los sótanos y semisótanos para estacionamientos, permitirán los usos de depósitos, cisternas, cuartos de basura.
- i. Se permitirá estacionamientos dobles, uno detrás del otro, siempre que su denominación correspondan a una sola numeración y constituyan una sola unidad inmobiliaria.
- j. Para los casos de ampliaciones de vivienda unifamiliar con área de ampliación menores a 100.00 m², con acceso interior a través de la vivienda, no se exigirá estacionamiento adicional, siempre que cuente con licencia de obra, Certificado de Finalización de Obra y/o Declaratoria de Fábrica sin carga inscrita, manteniendo el número original de estacionamientos inscritos.
- k. Si la ampliación y/o remodelación implica incremento de unidades de vivienda, requerirán estacionamientos adicionales para estas nuevas unidades de acuerdo a la zonificación que le corresponde.
- l. Solo para las viviendas unifamiliares que cuenten con licencia de obra, Conformidad de Obra, certificado de finalización de obra y/ o Declaratoria de Fábrica sin carga inscrita y se encuentren ubicadas en lotes menores al normativo con zonificación residencial de densidad baja (**RDB** con trama), se podrá considerar el requerimiento de 01 estacionamiento para la vivienda a ampliar, además de los estacionamientos existentes y





MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

...// CONTINÚA DECRETO DE ALCALDÍA N°

009

-2011

aprobados en el predio, siempre que se trate de una sola unidad de vivienda a ampliar y constituya una vivienda Multifamiliar (de dos unidades de vivienda).

- m. Para los Conjuntos Residenciales, adicionalmente al número de estacionamientos requeridos, se deberá considerar el 10% de estacionamientos simples del total de requerimiento, los que serán de uso exclusivo de visitantes (no se considerará estacionamientos dobles uno detrás del otro), el resultado (fracción) deberá redondearse al inmediato superior.

Estos estacionamientos deberán estar debidamente señalizados, agrupados y ubicados en las áreas de dominio común del predio, lo más cercano al ingreso y/o ubicarse en el primer sótano de existir varios sótanos.

Estos estacionamientos son áreas de dominio común del predio, no siendo permitido su independización y transferencia a terceros y tampoco se les otorgará numeración.

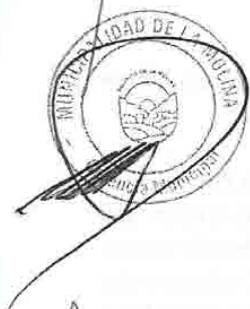
- n. Los Conjuntos Residenciales deberán prever estacionamientos para personas con discapacidad, éstas se contabilizarán como parte del requerimiento exigido.
- o. La rampa de acceso vehicular a los estacionamientos tendrá una pendiente máxima permitida de 15% y una sección no menor de 3.00 metros sin tolerancia
La sección del acceso dependerá del número de vehículos de acuerdo al Reglamento Nacional de Edificaciones.

- p. En edificaciones nuevas y en aquéllas que se modifique el sistema de apertura de las puertas de acceso vehicular, éstas no deberán invadir las veredas o áreas públicas de circulación peatonal al abrir. Estas restricciones no son aplicables para puertas batientes.

- q. El espacio para estacionamientos deberá tener individualmente senderos de circulación y salida a la vía pública libre de obstrucciones, fijas o móviles.

- r. Los sótanos y semisótanos para estacionamiento, permitirán los usos de depósitos, cisternas, cuartos de bomba y cuartos de basura, con ingreso a través del área común.

- s. Las edificaciones ubicadas en zona destinada a uso residencial, que por la compatibilidad de Usos proyecten desarrollar paralelamente actividades comerciales, deberán adicionar al estacionamiento requerido por las unidades de vivienda, el número de estacionamientos que corresponda a





MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

...// CONTINÚA DECRETO DE ALCALDÍA N°

009 -2011

a actividad comercial, siendo de aplicación las condiciones establecidas en el presente reglamento.

- t. En las zonas residenciales, los lotes compatibles con el uso de Comercio Vecinal **CV**, así como en las que por cambio de zonificación a la fecha han devenido en uso comercial **CV** o **CZ**, que no cuenten con área de estacionamiento habilitada en la vía pública, para edificaciones nuevas, deberán acondicionar 5.00 ml en todo el frente del lote, en cualquier nivel de vía en la que se encuentre (Calle o avenida para uso de estacionamiento).

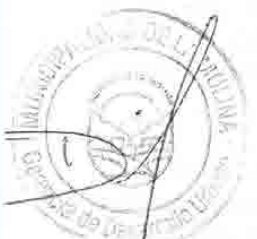
17.4- Requerimiento de Estacionamientos en edificaciones ubicadas en zona comercial

- a. Cuando se trate de zonas comerciales con estacionamiento público habilitado, de acuerdo a los planos aprobados de Habilitación Urbana y/o recepción de Habilitación Urbana o producto de la modificación de la vía debidamente aprobado por la entidades competentes, se considera como parte del número de estacionamientos requeridos, siempre que no contravenga con las del Plan Vial Metropolitano, para el caso de vías expresas, arteriales y colectoras.
- b. En las edificaciones que se desarrollan diversos usos, el número de estacionamientos se calcula independiente para cada uno, de acuerdo a lo establecido en el **cuadro N° 03** del presente reglamento.
- c. Los locales comerciales ubicados en zonificación (**CZ**) deberán prever estacionamientos al interior del predio a fin de cumplir con el número requerido, incluso cuando cuente con estacionamiento habilitado en la vía pública.
- d. Los locales destinados a galerías comerciales, en zonificación de Comercio Vecinal (CV), deberán prever estacionamientos al interior del predio a fin de cumplir con el número requerido, incluso cuando cuente con estacionamiento habilitado en la vía pública.
- e. Los predios ubicados en Zonificación de Comercio Zonal (**CZ**), con frente a vías consideradas dentro del Plan Vial Metropolitano y sujetas a posibles ensanches viales, deberán resolver la dotación de los estacionamientos al interior del lote.
- f. En los establecimientos destinados a uso comercial, el cálculo del requerimiento de estacionamientos está referido al área techada total; en consecuencia, no deben descontarse las áreas de circulaciones verticales u horizontales (cajas de escaleras, pasadizos y otros), depósitos o almacenes, baños, cocinas y otras áreas o ambientes sin aparente uso intensivo, a excepción de lo indicado en el **cuadro N° 03** del presente reglamento.



MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

...// CONTINÚA DECRETO DE ALCALDÍA N° 009 -2011



- g. En edificios ubicados en zona comercial con uso mixto comercial y residencial, se requerirá un número total de estacionamientos equivalente a la suma de los requeridos por el uso comercial y los correspondientes al uso residencial.
- h. Los estacionamientos que correspondan al área comercial deberán tener libre acceso desde la vía pública y no afectarán las áreas de ingresos y estacionamientos de carácter residencial. Se permitirá para el uso comercial estacionamientos dobles o triples, uno detrás del otro, deberán estar debidamente señalizados, agrupados, ubicados en zonas accesibles y deberán obligatoriamente brindar el servicio gratuito de "**Valet Parking**".
- i. Los establecimientos comerciales, oficinas administrativas, servicios profesionales o de servicios, que cuenten con licencia de obra, Conformidad de Obra, certificado de finalización de obra y/o declaratoria de fábrica inscrita sin carga y soliciten remodelar para cambio de giro y/o ampliar, deberán cumplir con la cantidad de estacionamientos establecidos en el **cuadro N° 03** del presente reglamento.
- j. En los procedimientos de remodelación, ampliación o acondicionamiento de edificaciones existentes de uso comercial o cambio de giro, se exigirá el número de estacionamiento adicional que se requiera, según el nuevo giro propuesto, aplicando el **cuadro N° 03** del presente Reglamento.
- k. La dotación de los estacionamientos requeridos, para establecimientos comerciales, oficinas administrativas, servicios profesionales, fuera del predio se autorizará excepcionalmente en los siguientes casos:
 - k.1 Cuando el predio se ubica frente a un pasaje de circulación exclusiva de peatones.
 - k.2 Cuando por el cambio de zonificación de residencial a comercial, se incremente el requerimiento de estacionamientos y no sea posible ubicarlo en su totalidad, dentro del predio.
 - k.3 Cuando el predio materia de edificación, ampliación y/o remodelación, se desarrolle en terrenos en pendiente mayores al 6%, tengan forma irregular y/o elementos estructurales, que impidan un adecuado diseño de accesos, circulación interna o espacios adecuados para los estacionamientos requeridos, por lo que deberá ser sustentado y evaluado.
 - k.4 En los casos que cuente con un área reducida de terreno.
- l. Estos casos considerados como excepciones, podrán proponer la solución de las siguientes formas:



MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

...// CONTINÚA DECRETO DE ALCALDÍA N° 009 -2011

- 1.1** Adquirir estacionamientos mediante escritura pública, en playas o edificaciones de estacionamientos, ubicados a una distancia radial no mayor de 300.00 ml del inmueble que tiene el déficit, debiéndose inscribir en registro catastral.
- 1.2** La construcción de playas o edificios de estacionamientos en zonificación comercial a una distancia radial no mayor de 300.00 ml del inmueble que tiene el déficit, siempre que cuente con el servicio gratuito de **"Valet Parking"**.
- 1.3** El acondicionamiento de playas de estacionamiento en zonas residenciales, colindante al inmueble será solo para cubrir el déficit de estacionamiento siempre que sea del mismo propietario, cumpla con los requerimientos mínimos para el uso y que no se desarrolle ninguna otra actividad. No se exigirá la acumulación de lotes y el acceso será a través del inmueble con zonificación comercial.

m. Con respecto al numeral **1.1** el estacionamiento a proveer fuera del lote deberá ubicarse dentro de un radio no mayor de 300.00 ml, podrá exceder dicha distancia hasta un radio no mayor de 500.00 ml, siempre que cuente con el servicio gratuito de **"Valet Parking"**.

n. Adicionalmente a lo establecido en el Título III, Norma A-010, capítulo X Art. 67° del RNE, se permitirá el uso de montacargas o elevadores vehiculares a fin de cumplir con el número de estacionamientos requeridos, el cual deberá contar con las dimensiones necesarias para su adecuado funcionamiento, asimismo se deberá prever un área de espera vehicular por nivel de estacionamiento, adicional al patio de maniobras.

17.5 Requerimiento de Estacionamiento vehicular para Establecimientos Comerciales, Administrativos, de servicio y de Equipamiento según uso.-

Los estacionamientos deberán estar resueltos dentro del lote según el siguiente cuadro:

CUADRO N° 03

USOS	UN (01) ESTACIONAMIENTO POR CADA
Local Comercial o Tienda	20.00 m2 de área techada total
Supermercados, Autoservicio, Tiendas por Departamento, Minimarket	20.00 m2 de área techada total
Galería comercial	20.00 m2 de área techada total



009

MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

Oficinas Administrativas	20.00 m2 de área techada total (6)
Bancos, Financieras o similares	20.00 m2 de área techada total
Universidades, institutos superiores, academias y/o similares	Ver normas específicas en el Art. 17.6
Colegios Primarios o Secundarios, Nidos. Centros de Enseñanza Pre-Escolar (CEI),	Ver normas específicas en el Art. 17.6
Cines, Teatros, Locales Culturales, Centros de Convenciones.	05 butacas
Organizaciones Profesionales, Científicas, Clubes y otros	50.00 m2 de área techada total (1)
Locales de Culto, Iglesias, Instituciones Religiosas.	16 feligreses o asistentes (2)
Estadios, locales deportivos con acondicionamiento para espectadores, incluyen los que se ubican en colegios, clubes u otras instituciones.	10 Espectadores (3)
Instalaciones deportivas: canchas, lozas deportivas, piscinas u otras instalaciones similares, techadas o sin techar.	(4)
Locales Deportivos al aire libre sin área de espectadores.	150.00 m2 del área del terreno
Salas y Galerías de exposición	50.00 m2 del área útil
Hoteles y Hostales de 4 a 5 estrellas	3 Dormitorios (5)
Hoteles y hostales de 3 estrellas	4 Dormitorios
Apart hotel	2 Dormitorios
Salas de baile y discotecas	10.00 m2 del área techada total (7)
Casinos	10.00m2 de área techada total (8)
Restaurantes	20.00 m2 del área techada total
Cafeterías o similares	30.00 m2 del área techada total
Centros Médicos y laboratorios clínico	40.00 m2 del área Techada total
Consultorios médicos y odontológicos	30.00m2 del área techada total
Hospital, clínica y policlínico	40.00m2 del área techada total

- (1) Se refiere a los estacionamientos permanentes para el personal administrativo y habitúes para eventos sociales, solo se otorgará licencia si acredita contar con estacionamiento adicional a razón de 1 por cada asistente.



MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

...// CONTINÚA DECRETO DE ALCALDÍA N° 009 -2011

- (2) Se considera la capacidad total del local a razón de un feligrés por cada asiento, butaca ó 0.60 m2 de banca.
- (3) Se considera un estacionamiento por cada 10 espectadores más un (1) estacionamiento por cada 20 metros cuadrados de áreas administrativas.
- (4) Instalaciones deportivas que se utilizan como actividad económica independiente del local que las alberga, 10 estacionamientos por cancha, losa deportiva o piscina y de contar adicionalmente con instalaciones para espectadores (graderías, butacas) se deberá adicionar un estacionamiento por cada 10 localidades. En locales escolares no se considera este requerimiento salvo el caso de utilizar las instalaciones deportivas para el desarrollo de una actividad económica independiente (escuelas de fútbol, fútbolo, natación o cualquier otro deporte o el alquiler de las canchas o instalaciones para el uso de terceros).
- (5) Además del requerimiento para dormitorios ligado al servicio de hospedaje, se considerara el estacionamiento necesario para cualquier otra instalación ajena al hospedaje que considere el establecimiento, instalaciones para convenciones,
- (6) auditorios, locales para reuniones sociales, etc. Según el requerimiento establecido para cada uno den la presente tabla.
- (7) Para efectos del cálculo de estacionamientos, solo se considerara el área neta de oficinas, no formara parte del área techada total: baños, depósitos (no debe exceder del 30% del área total de oficinas), el núcleo central de circulación vertical y horizontal (caja de ascensores, escaleras, hall de circulación, pasadizos) y el área techada de estacionamientos.
- (8) El uso de Discoteca y Salones de Baile se considerará como uso complementario a la actividad principal del Hotel 5 estrellas y los estacionamientos de la Discoteca y salones de baile deberán adicionarse al requerimiento de estacionamientos del Hotel.
- (9) El uso de Casino se considerará como uso complementario a la actividad principal del Hotel 5 estrellas y los estacionamientos del casino deberán adicionarse al requerimiento de estacionamientos del Hotel.

Los establecimientos comerciales que requieran de sótanos, semisótanos o edificaciones de varios pisos para satisfacer su demanda de estacionamiento, asumirán las características que las playas de Estacionamiento Público señaladas en el numeral 17.2 del artículo 17°.



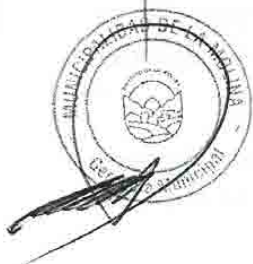


MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

...// CONTINÚA DECRETO DE ALCALDÍA N° 009 -2011

17.6 Requerimiento de Estacionamientos en Inmuebles destinados a equipamiento.

- a. El requerimiento de estacionamientos para los locales destinados a equipamiento Educativo "E" se establece en el presente artículo, los otros tipos de equipamiento "H" o "OU" se determinan en la tabla que figura en el numeral **17.5** conjuntamente con los establecimientos de uso comercial, los locales que no figuren en las indicadas disposiciones serán determinadas para cada caso específico por lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones.
- b. Los locales destinados a uso de equipamiento "E", "H" o "OU" que requieran de sótanos, semisótanos o edificaciones de varios pisos para satisfacer su demanda de estacionamiento, asumirán las características que las playas de Estacionamiento Público señaladas en el **Art. 17.2**.
- c. Para los casos de Centros de Enseñanza Pre-Escolar (CEI), cuando se trate de ampliaciones y/o remodelaciones de los locales que tengan Declaratoria de Fábrica y/o Licencia de obra como tales, deberá de satisfacer la siguiente provisión de estacionamientos dentro del lote:
- Estacionamiento permanente para el personal administrativo y profesorado, a razón de una plaza de estacionamiento por aula y un estacionamiento por cada 20.00 m² de área total techada del local (descontando aulas).
 - Estacionamiento para los padres de familia o personas que se dedican al servicio de transporte escolar.
- d. Los Centros de Educación Básica **E1** (Colegios Primarios o Secundarios) deberán satisfacer la siguiente provisión de estacionamientos dentro del lote:
- Estacionamiento permanente para el personal administrativo y profesorado, se deberá prever dentro del lote una plaza de estacionamiento por aula y un estacionamiento por cada 20.00 m² de área destinada a la zona de administración, servicios y demás usos complementarios del Centro Educativo, no se consideran auditorios, coliseos u otras instalaciones que puedan tener actividad independiente de la estrictamente educativa, prestando servicio a terceros, para los que se deberá proveer el estacionamiento que les corresponde de acuerdo a la normatividad correspondiente.

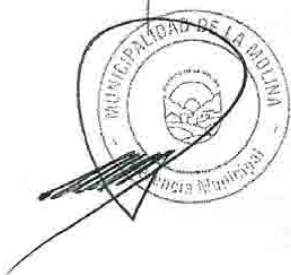
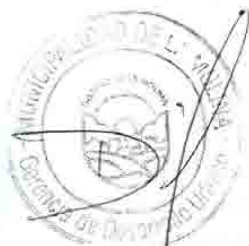




MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

...// CONTINÚA DECRETO DE ALCALDÍA N° 009 -2011

- Estacionamiento para los padres de familia o personas que se dedican al servicio de transporte escolar.
 - Estacionamientos para los padres de familia e invitados para las actuaciones, celebraciones o eventos; se deberá prever acceso vehicular a todas las canchas, losas y campos deportivos con que cuente el colegio, a fin de utilizarlos como estacionamientos de vehículos.
- e. Los locales destinados a Academias, Institutos o Escuelas Superiores de Educación Técnica o Profesional, centro de Idiomas y otros similares, deberán satisfacer la siguiente provisión de estacionamientos dentro del lote:
- Una plaza de estacionamiento por cada 10 alumnos, considerando para el cómputo el **100%** del alumnado de atención simultánea, para el efecto se considerará la capacidad total del local.
 - Dos plazas de estacionamiento por aula para el staff de profesores y auxiliares.
 - Una plaza de estacionamiento por cada **20.00 m2** de área techada del local destinado a ambientes administrativos, servicios y otros complementarios de la educación (Área techada total menos el área destinada a las aulas).
- f. Los locales destinados a Universidades, Escuelas Superiores, deberán satisfacer la siguiente provisión de estacionamientos dentro del lote:
- Las edificaciones nuevas deberán proveer del 30% del alumnado de atención simultánea, una plaza de estacionamiento por alumno; se entiende por edificación nueva aquella que se ubica aislada en un lote de terreno independiente, sin conexión directa ni colindancia a otro lote de la misma institución (institución educativa **E3** existente a la fecha) o aquella que pertenezca a una institución nueva.
 - Adicionalmente al estacionamiento para alumnos, deberá preverse el estacionamiento para el personal administrativo y profesorado, a razón de dos (2) estacionamientos por aula más uno cada 40.00 m2 del área correspondiente a las oficinas administrativas, sala de profesores, cafetería y demás locales de servicio al alumnado y profesorado. Los centros de investigación, especializada, biblioteca, auditorios, coliseos





MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

...// CONTINÚA DECRETO DE ALCALDÍA N° 009 -2011

cerrados para usos deportivos o multiusos, que puedan permitir un uso independiente de los alumnos matriculados e incluso de los horarios de clases, deberán calcularse según cada uso conforme lo establecido en la presente norma.

- Las ampliaciones, remodelaciones de edificaciones de Educación Superior "E3", que impliquen el incremento de alumnos deberán proveer del 15% del incremento de alumnos de atención simultánea, una plaza de estacionamiento por alumno así como las ampliaciones que incluyan pabellones o locales nuevos, siempre y cuando se edifiquen en el mismo lote de locales existentes o en lotes colindantes acumulados a este.
- Se considera alumnos de atención simultánea al equivalente al número de plazas consideradas en la totalidad de las aulas, laboratorios y demás ambientes destilados al uso educativo de funcionamiento simultáneo con que cuente el local.

g. Los locales destinados a Clubes Departamentales, Sociales o Deportivos "OU", deberán satisfacer la siguiente provisión de estacionamientos dentro del lote:

- Un (1) estacionamiento por cada 40.00 m² del área techada total correspondiente al área administrativa y de servicios.
- Un (1) estacionamiento por cada 20.00 m² de área de comedores (incluye bar y terrazas ligadas al comedor, sean estas al aire libre o techos ligeros o sol y sombra).
- Diez (10) estacionamientos por cada cancha deportiva.
- De contar con instalaciones para espectadores en las canchas deportivas, deberán considerar un (1) estacionamiento por cada ocho (8) espectadores.
- Las canchas deportivas deberán estar preparadas para el estacionamiento eventual en caso de realizar Eventos Sociales, que se permitan en el local de conformidad con el Índice de Usos para la Ubicación de las Actividades Urbanas del distrito.
- Las canchas deportivas contarán con un sistema de iluminación controlada, el cual proyecte la luz solo al área en uso no afectando a los lotes colindantes de propiedad de terceros.
- Cuando los Clubes Departamentales, Sociales y deportivos, presenten servicios a terceros (alquiler), cualquier irregularidad estará bajo responsabilidad y será asumida por el (los) propietario (s).





MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

...// CONTINÚA DECRETO DE ALCALDÍA N° 009 -2011

Artículo 18°- ÁREA MÍNIMA POR UNIDAD DE VIVIENDA.-

Es el área techada de la unidad de vivienda que incluye muros y circulaciones, exceptuándose los garajes en cualquier nivel (integrados o no a la vivienda) jardines, patios, terrazas y balcones techados y sin techar, áreas de dominio común, depósitos en el semisótano o sótano.

18.1 Las áreas mínimas por unidad de vivienda se aplican únicamente en las edificaciones multifamiliares (de 3 o más unidades de vivienda) y conjuntos residenciales (de viviendas multifamiliares), de acuerdo al siguiente detalle:

a. Residencial de densidad baja (RDB sin trama)

- Área mínima por unidad de vivienda **150.00 m²**

b. Residencial de densidad baja (RDB con trama)

- Área mínima por unidad de vivienda **120.00 m²**

c. Residencial de densidad baja (RDM)

- Área mínima por unidad de vivienda **100.00 m²**

18.2 En lotes menores de **150.00 m²** ubicados en Zonificación Residencial de Densidad Media (RDM) y Zonificación Residencial de Densidad Baja (RDB), que no sean producto de subdivisión, se considera para la unidad mínima de vivienda el área máxima techada descontando el área común de escalera.

18.3 Al considerar el área mínima por unidad de vivienda, el área libre y las alturas máximas de edificación como parámetros normativos, en consecuencia no son aplicables la densidad poblacional ni el coeficiente de edificación.

Artículo 19°- ÁREA LIBRE

Es la superficie de terreno donde no existen proyecciones de áreas techadas.

Se calcula sumando las superficies comprendidas fuera de los linderos de las poligonales definidas por las proyecciones de las áreas techadas sobre el nivel de terrenos, de todos los niveles de la edificación y hasta los límites de la propiedad

- Sólo para los lotes ubicados en esquina o con un área menor a la normativa y que se encuentren en cualquier zonificación residencial, podrán disminuir el 10% sobre el metraje del área libre mínima, siempre que se solucione adecuadamente la iluminación y ventilación.
- Para lotes menores a 150.00 m², ubicados frente a vías colectoras o avenidas con doble calzada y separador central en zonificación residencial de densidad media (RDM) que no sean producto de subdivisión, y que se proyecte vivienda



MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

...// CONTINÚA DECRETO DE ALCALDÍA N° 009 -2011

multifamiliares, podrán disminuir el 10% adicional sobre el metraje del área libre mínima, siempre que se solucionen adecuadamente la iluminación y ventilación.

- c. Todas las edificaciones residenciales deben contar con tratamiento de áreas verdes dentro de las áreas libres.
- d. En las edificaciones o niveles destinados al uso comercial, no se exigirá dejar un porcentaje de área libre, siempre y cuando se solucione adecuadamente la ventilación e iluminación.
- e. En los casos de uso mixto vivienda – comercio, se exigirá dejar el porcentaje establecido de área libre para el uso de vivienda, en proporción al área que ocupa la vivienda. Para el comercio no se exigirá dejar el porcentaje de área libre, siempre y cuando se solucione adecuadamente la ventilación e iluminación.
- f. En las zonas de otros usos, Educación y Salud, se exigirá dejar el porcentaje de área libre del entorno, considerando además la normativa vigente para cada uso específico.

Artículo 20°- NORMAS DE PROTECCIÓN AL USO RESIDENCIAL

20.1 Para las azoteas de viviendas con uso de depósitos, terrazas, patios, lavanderías y/u otra área libre, deberá preverse parapetos ciegos con una altura de 1.80 mts. Que impida la vista de tendales. La altura de estos parapetos deberán ser incluidos en el cálculo de altura indicada en la presente norma.

20.2 Para las edificaciones con pozos de iluminación colindante con propiedad de terceros, laterales o posteriores, deberán contemplar cercos de 6.00 ml de altura con material noble (concreto o ladrillo aporticado), a partir de dicha altura podrá proponer otros materiales ligeros de cerramiento opacos, en ambos casos deberá ejecutar acabados de terminación en ambas caras y llegar hasta la altura equivalente al punto más alto de la losa superior con el fin de contemplar vigas de amarre continuas de la edificaciones. Este criterio se podrá aplicar tanto en las edificaciones nuevas como para proyectos de ampliaciones de obras existentes con implicancias de registro visual a terceros.

20.3 En los casos que la edificación presente colindancia a pozos de iluminación y/o con áreas sociales de la edificación, áreas libres destinadas a recreación u ocio, como jardines, terrazas, piscinas o losas deportivas de residencia de propiedad de terceros, laterales o posteriores, previo al otorgamiento de la Conformidad de Obra, deberán contemplar cercos de 6.00 ml de altura con material noble (concreto o ladrillo aporticado), a partir de dicha altura podrá proponer otros materiales ligeros de cerramiento opacos, en ambos casos deberá ejecutar acabados de terminación en ambas caras y llegar hasta la altura equivalente al punto más alto de la losa superior con el fin de contemplar vigas de amarre continuas de la edificaciones.

Este criterio se podrá aplicar tanto en las edificaciones nuevas como para proyectos de ampliaciones de obras existentes con implicancias de registro visual a terceros



MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

...// CONTINÚA DECRETO DE ALCALDÍA N° 009 -2011

20.4 Deberá contemplarse solución al registro visual a edificaciones residenciales desde oficinas, locales comerciales, viviendas u otros a través de vanos laterales o posteriores.

Artículo 21º- NORMAS PARA CONTROLAR EL REGISTRO VISUAL EN EL USO RESIDENCIAL

Las edificaciones ubicadas en cualquier zonificación que ocasionen registro visual a las áreas libres destinadas a recreación u ocio, como jardines, terrazas, piscinas o losas deportivas de residencias unifamiliares, sean estas individuales en conjuntos residenciales o quintas, deberán considerar elementos de protección que impidan el registro visual y garanticen su privacidad.

Para tal efecto se proponen las siguientes alternativas:

- a. Muro.-** El cierre de los pozos de luz y/o los retiros posteriores, deberá ejecutarse hasta una altura de 6.00 ml con material noble (concreto o ladrillo aporticado), a partir de dicha altura deberá utilizar materiales ligeros opacos debidamente acabados por ambas caras, con la altura suficiente que impida el registro visual y
- b. garantice la privacidad de las áreas materia de protección de las propiedades colindantes.**
- c. Edificación Escalonada.-** El cierre de los pozos de luz y/o retiros posteriores, deberán ejecutarse con una altura mínima de 6.00 ml que impida el registro visual a las áreas materia de protección, debiendo ser éstos de material noble (concreto o ladrillo aporticado), a partir de dicha altura podrá proponer otros materiales ligeros de cerramiento opacos, en ambos casos deberá ejecutar acabados de terminación en ambas caras y llegar hasta la altura equivalente al punto más alto de la losa superior con el fin de contemplar vigas de amarre continuas de la edificaciones. Este criterio se podrá aplicar tanto en las edificaciones nuevas como para proyectos de ampliaciones de obras existentes con implicancias de registro visual a terceros. Se deberá controlar el registro visual desde los vanos del tercer piso; las terrazas generadas deberán cerrarse con parapetos opacos de 1.80 de altura como mínimo.
- d. Elementos Arquitectónicos.-** Deberán ejecutarse elementos permanentes que impidan el registro visual a las áreas libres materia de protección y garanticen la privacidad de las propiedades colindantes. De proponer una solución en las ventanas, estas deberán de tener un alfeizar mínimo de 1.50 m o proponer vidrio fijo opaco hasta una altura de 1.50 m, (deberá estar señalado en los planos de arquitectura: plantas, cortes y elevaciones). Las normas señaladas en los numerales precedentes no rigen cuando los predios de uso unifamiliar colindan con edificaciones multifamiliares (de 3 o más unidades de vivienda), conjuntos residenciales multifamiliares y edificaciones comerciales.



MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

...// CONTINÚA DECRETO DE ALCALDÍA N° 009 -2011

Cualquier solución que se proponga, debe garantizar la privacidad de las áreas señaladas en el presente artículo, garantizando su permanencia y calidad de los acabados por ambos lados. En los trámites de Licencia de Edificación en cualquier modalidad o Anteproyecto en consulta, deberán presentar planos de plantas, cortes y elevaciones que incluyan esquemas que permitan determinar con precisión las características de los elementos y/o altura de los muros a que se refieren los numerales precedentes.

Artículo 22°.- NORMAS PARA EDIFICACIONES UBICADAS EN PENDIENTES PRONUNCIADAS

Las edificaciones ubicadas en pendientes pronunciadas, deberán ser tratadas a través de plataformas de cimentación sobre las cuales se asentarán las obras a edificar.

La plataforma de cimentación deberá ser sostenida a través de muros de contención, el mismo que deberá cumplir con las disposiciones técnicas reguladas según lo establecido en el Art. 24° de la Norma E-050 y el Art. 15° de la Norma E-060 del Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE), con la finalidad de prevenir y brindar seguridad a los propietarios del inmueble y los lotes colindantes a dicha edificación.

El muro de contención deberá ser edificado dentro del área del lote, coincidir con el límite de propiedad y no ocupar áreas de uso público.

Para la aprobación de la Licencia de Edificación de Obra Nueva y Ampliaciones de edificación que alteren la topografía del terreno, deberán ingresar con el proyecto arquitectónico un Estudio de Mecánica de Suelos con fines de edificación, que será evaluado por el Delegado de la Comisión Técnica distrital en la especialidad de Estructuras.

La ejecución de estas obras estará sujeta a la supervisión y control de acuerdo a lo establecido en la Ley 29090 Ley de Regulación de las Habilitaciones Urbanas y Edificaciones y su reglamentación.

Artículo 23°.- NORMAS ESPECÍFICAS DE LA ZONAS RESIDENCIALES.-

23.1 Usos.-

Los usos de Vivienda Unifamiliar, Multifamiliar (de 2 o más unidades de viviendas), Quintas, Conjunto Residencial Multifamiliar y Conjunto Residencial Unifamiliar, se encuentran regulados en la presente norma.

23.2 Usos Compatibles.- En las zonas residenciales, solo podrán ubicarse usos compatibles de acuerdo a lo establecido en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas vigente y cuadro de Niveles Operacionales y las normas del presente Decreto de Alcaldía.

23.3 Parámetros para Quintas: Las Quintas se regirán por los siguientes parámetros:



MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

...// CONTINÚA DECRETO DE ALCALDÍA N° 009 -2011

a. Área Neta.- El área Neta mínima por Unidad de vivienda a ejecutar sobre cada lote, se rige por el cuadro N° 1 del Art. 10° de la presente norma.

b. Pasaje o Patio de ingreso.- Es el área de propiedad y uso común destinada a dar acceso a las viviendas interiores de la Quinta desde la vía pública. Deberá permitir el acceso a los vehículos a los estacionamientos de uso exclusivo de cada vivienda o a los estacionamientos de uso común y tener una sección mínima de 6.00 m cuando existan viviendas a ambos lados y de 4.50 m cuando existan viviendas a un solo lado, siempre que se encuentre bien resuelta la maniobra vehicular. Su diseño deberá contemplar un pavimento diferenciado del ingreso y salida vehicular y peatonal.

c. Estacionamiento.- Las viviendas conformantes de la Quinta deberán contar con los estacionamientos que correspondan según la zona en la que se encuentra, de conformidad con lo establecido en el Art. 17.3° y cuadro N° 1 del Art. 10° de la presente norma, además se deberá contemplar un 10% de estacionamientos para visitantes.

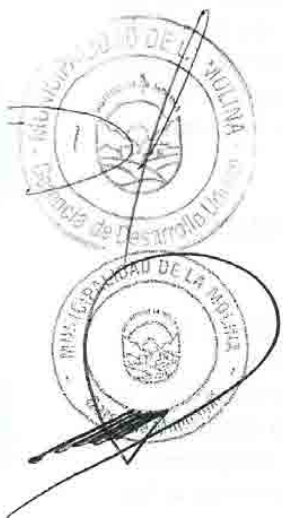
d. Calidad Arquitectónica.- La Quinta deberá tener calidad arquitectónica, debiendo ejecutarse con construcción simultánea de la totalidad de las viviendas que la conforman, podrán tener la altura máxima y en ningún caso tendrán acceso al techo. A través de una escalera convencional, se podrá acceder al techo para mantenimiento de tanque elevado a través de una escalera de gato. Para la ejecución por etapas, deberá presentarse el Proyecto integral en conjunto, considerando como primera etapa el Área Neta mínima por Unidad de vivienda en todas las viviendas que la conforman.

e. Área Libre.- Se debe considerar lo siguiente: El 50% como mínimo del área libre que corresponde al predio (establecido en el Cuadro N° 1 del Art. 10°) deberá ser de propiedad y de uso común (se considera dentro de esta área el retiro municipal, pasaje de ingreso y jardines y/o áreas destinadas arborización de uso común), el saldo del área libre normativa podrá considerarse como propiedad y uso exclusivo de las viviendas.

f. Uso.- Las viviendas conformantes de una Quinta no podrán destinarse a uso distinto del residencial.

g. Retiros.- Frente a la vía pública se deberá respetar el retiro establecido en el artículo 16°.

h. Régimen de Propiedad.- Las Quintas están comprendidas en el Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, en consecuencia deberán contar con Reglamento Interno y Junta de Propietarios.





MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

...// CONTINÚA DECRETO DE ALCALDÍA N° 009 -2011

23.4 Parámetros para Conjunto Residencial Multifamiliar.-

El conjunto Residencial se caracteriza por estar constituido por edificaciones multifamiliares, ejecutadas sobre un terreno Urbano, cuya propiedad es común a todos los propietarios de las unidades de vivienda que lo conforman y contar con un acceso común desde la vía pública.

Las edificaciones independientes cuentan con accesos propios desde un área común, pueden tener circulaciones verticales individuales o comunes así como unidades de servicios comunes, cisterna, tanque elevado, gas centralizado, etc. o espacios de uso común salas de reuniones, de recepción, recreación, piscinas, terrazas, etc.

Los **Conjuntos Residenciales** se registrarán por los siguientes parámetros:

- a. Podrá ejecutarse en Zona Residencial de Densidad Media **RDM** y por compatibilidad de uso, en zona **CV y CZ**, siempre que el lote Urbano cuente con un área mínima de 2500 m².
- b. En la zona Comercial **CV**, se podrá ejecutar Conjuntos Residenciales sin la obligatoriedad del uso comercial.
- c. En los conjuntos residenciales, se podrá considerar la cantidad de edificaciones independientes, sean estas unifamiliares, multifamiliares o mixtas que resulten de dividir el lote matriz entre el área mínima de lote normativo (no se consideran decimales).
- d. El área libre mínima y el área neta por unidad de vivienda, serán las consignadas en el **Art. 19°** de la presente norma y el cuadro **N° 1 del Art. 10** de la presente norma.
- e. Para el requerimiento de Estacionamientos deberá de considerar lo establecido en el **Art. 17.3** de la presente norma.
- f. El Conjunto Residencial, deberá tener iluminación artificial en vías y áreas comunes y con sistema de riego tecnificado que abarque toda el área libre de uso común, estos servicios son obligatorios en el proceso de Habilitación Urbana, caso contrario no se otorgará la Recepción de Obras de Habilitación Urbana ni la conformidad de Obra de las Unidades de vivienda.
- g. Las unidades de vivienda deberán contar con las redes de los servicios de agua potable, alcantarillado, redes contra incendios, energía eléctrica y telefonía fija, etc., en concordancia con las factibilidades de los servicios correspondientes.

23.5 Parámetros para Conjuntos Residencial unifamiliares.-

El conjunto Residencial se caracteriza por estar constituido por edificaciones independientes unifamiliares, ejecutadas sobre un terreno Urbano, cuya propiedad es común a todos los propietarios de las unidades de vivienda que lo conforman y contar con un acceso común desde la vía pública.





MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

...// CONTINÚA DECRETO DE ALCALDÍA N° 009 -2011

Las edificaciones independientes cuentan con accesos propios desde un área común, pueden tener circulaciones verticales individuales o comunes así como unidades de servicios comunes, cisterna, tanque elevado, gas centralizado, etc. o espacios de uso común salas de reuniones, de recepción, recreación, piscinas, terrazas, etc.

Los **Conjuntos Residenciales unifamiliares** se regirán por los siguientes parámetros:

- a. La totalidad del área libre, contemplará la suma de las áreas libres de propiedad común y de propiedad exclusiva.
- b. El Conjunto Residencial, deberá tener calidad arquitectónica y podrá ejecutarse por etapas, debiendo contar con el proyecto integral aprobado en el que se establezcan claramente las etapas a realizar.
- c. El número de viviendas unifamiliares permitidas resultará de dividir el lote matriz entre el área mínima de lote normativo (no se consideran decimales).
- d. El área ocupada de cada unidad de vivienda unifamiliar, podrá independizarse del área total del lote matriz, con el fin de constituir terreno de propiedad exclusiva del propietario de la vivienda.
- e. Para el cómputo del área libre, se considerará la totalidad de las áreas libres exteriores de uso común y las áreas libres de uso exclusivo de las viviendas.
- f. El Conjunto Residencial contemplará el diseño de las vías internas de circulación vehicular y peatonal de conformidad a lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones, los que serán considerados como parte del área común.
- g. El Conjunto Residencial, deberá tener iluminación artificial en vías y áreas comunes y con sistema de riego tecnificado que abarque toda el área libre de uso común, estos servicios son obligatorios en el proceso de Habilitación Urbana, caso contrario no se otorgará la Recepción de Obras de Habilitación Urbana ni la conformidad de Obra de las Unidades de vivienda.
- h. Las unidades de vivienda deberán contar con las redes de los servicios de agua potable, alcantarillado, redes contra incendios, energía eléctrica y telefonía fija, etc., en concordancia con las factibilidades de los servicios correspondientes.
- i. Las vías privadas de acceso a las unidades de vivienda que conforman un conjunto residencial unifamiliar, tendrán una sección mínima de 12.00 m con 6.00 de calzada y 3.00 m de bermas laterales a cada lado de la calzada donde se debe incluir la circulación peatonal.





MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

...// CONTINÚA DECRETO DE ALCALDÍA N° 009 -2011

- j. Las bermas laterales deberán permitir la plantación de árboles y/o arbustos cada 10 metros, posibilitando el estacionamiento temporal en las zonas colindantes a los ingresos de las viviendas.
- k. El diseño de las vías (públicas y privadas) deberán contemplar la solución a los volteos finales que eviten maniobras para el retorno e incluir el tratamiento paisajista en todo su recorrido. Los giros tendrán radios que permitan el tránsito de vehículos de servicio y emergencia, tales como ambulancias, bomberos, etc.
- l. En el tratamiento de los pavimentos, deberán diferenciarse las circulaciones peatonales y vehiculares.
- m. Todas las elevaciones, techos y azoteas de las edificaciones, deberán tratarse arquitectónicamente, respecto a los materiales, acabados y colores, por estar expuestos a registro visual desde cualquier punto del conjunto y formar parte del paisaje urbano, quedando prohibido el uso de los techos o azoteas como depósitos, almacenes u otros que atenten contra el ornato de la zona.

23.6 Características específicas de la Zona RDMB.-

Zona que conlleva la obligatoriedad de dejar el 60% de Área Libre mínima, permitiéndose la edificación en el 40% restante con los fines exclusivamente residenciales. La Habilitación de esta zona y sus edificaciones deberán estar integradas al paisaje natural y tiene como finalidad la protección al medio ambiente.

a. Usos permitidos.-

Solo se permite Viviendas Unifamiliares.

Se permitirá la ubicación de Quintas siempre que cuenten con factibilidad de servicios y se considere sublotos interiores con un área mínima de 600 m2.

b. Dimensiones del lote.-

En las habilitaciones urbanas, el área útil estará constituida por lotes cuya área, se señala en el Cuadro N° 01 del Art. 10°.

c. Altura de la Edificación.-

La altura máxima de la edificación será de 2 pisos.

d. Área Libre.-

El porcentaje de área libre mínima es de 60%, están destinadas obligatoriamente a forestación, su ubicación y características deberán figurar en el Proyecto arquitectónico.

e. Retiros Mínimos.-

Para las Urbanizaciones y otros lotes con áreas mayores a 1,000 m2, se considerara lo siguiente:





MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

...// CONTINÚA DECRETO DE ALCALDÍA N°

009 -2011

e.1 Retiro Frontal:

Calles : 5.00 ml
Avenidas : 5.00 ml

Siempre que esté en concordancia con el plan vial de Lima Metropolitana.

e.2 Retiro Lateral.

Se debe respetar un retiro obligatorio mínimo de 2.00 ml a cada lado.

e.3 Retiro Posterior:

5.00 ml.

e.4 En lotes ubicados en esquina la exigencia se efectuará de acuerdo con los siguientes parámetros:

En calles y/o jirones : 3.00 ml
En Avenidas : 5.00 ml.

Artículo 24° ASPECTO VOLUMÉTRICO DE LAS EDIFICACIONES, FACHADAS, CERCOS Y RELACIÓN CON LA VÍA PÚBLICA.

Las edificaciones de uso residencial (Vivienda Unifamiliar, Multifamiliar (de 2 o más unidades de viviendas), Quintas, Conjunto Residencial Multifamiliar y Conjunto Residencial Unifamiliar) deberán además cumplir con los siguientes aspectos:

- a. Para terrenos sin construir se deberá considerar un cerco ciego (no deberá llevar puerta) con una altura mínima de 2.50 mts, y de mampostería, con elementos estructurales de amarre y contarán con la debida autorización municipal según lo especifica la Ley 29090.

En los lotes en esquina deberán contemplar ochavo según lo indicado en el Reglamento Nacional de Edificaciones.

- b. El cerco frontal de todos los lotes deberán ser de material sólido y construido en el límite de propiedad con una altura máxima de 3.50 mts. En los lotes en esquina deberán contemplar ochavo según lo indicado en el Reglamento Nacional de Edificaciones.

- c. Se permitirá la construcción de cercos laterales y/o posteriores hasta un máximo de 4.50 mts, en zonificaciones con exigencia de retiros laterales.

Los cercos deben presentar nivel de acabado final en ambos frentes.

Las fachadas, muros laterales y muros posteriores, elementos fijos y móviles de las edificaciones deberán mantenerse en buen estado de conservación.

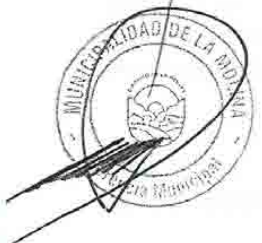
Los muros que colinden con propiedad de terceros, deberán contar con acabado exterior (Tarrajeado, pañeteado y/o escarchado sin exigencia de pintura) a partir del segundo nivel.



MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

...// CONTINÚA DECRETO DE ALCALDÍA N° 009 -2011

- d. Los elementos elevados que por razones técnicas sobrepasa la altura permitida según cada zonificación, tales como cajas de ascensores, tanques elevados u otros, deberán, integrarse al diseño de la fachada de tal forma que por su ubicación y acabado final minimice el impacto visual de su construcción. No se permitirá la ubicación de tanques elevados sobre escaleras cuando se encuentren a plomo de fachada de la edificación para evitar el impacto visual por mayor altura.
- e. Las escaleras convencionales de acceso al último techo de la edificación, entendiéndose que ésta debe ser la continuación de la escalera, podrán contar con techos (material ligero y desmontable) y cerramiento laterales, siempre que este volumen encierre únicamente a la escalera y permita fácil evacuación a las viviendas de uso Unifamiliar, Multifamiliares de 2 o más unidades de vivienda y Conjuntos Residenciales Multifamiliares.
- El techo (material ligero y desmontable) de la caja de la escalera no se considerará área techada y no generará el beneficio de mayor altura por colindancia.
- En los trámites de Licencia de Edificación en cualquier modalidad o Anteproyecto en consulta, los planos de plantas, cortes y elevaciones deberán señalar que la escalera es de acceso al techo solo para uso de evacuación.
- El propietario del inmueble hará constar esta situación en los FUES respectivos y adicionalmente presentará una Declaración jurada donde se comprometa a utilizar la escalera convencional de acceso al último techo de la edificación únicamente para estos fines, bajo apercibimiento de la demolición de la escalera construida.
- f. Las edificaciones no deberán tener voladizos sobre la vía pública, considerándose vía pública las veredas, los pasajes peatonales o vehiculares, las bermas, los jardines de aislamiento y los parques.
- g. Los accesos vehiculares y peatonales en todas las edificaciones deberán respetar los árboles existentes en la vía pública e integrarlas al funcionamiento de las mismas.
- h. Se permitirá puertas secundarias de acceso y/o salidas, peatonales, en lotes colindantes a parques, en los cuales no será factible el otorgamiento de certificados de numeración, sin embargo deberá contar con la autorización correspondiente.
- i. En todas las edificaciones nuevas las puertas de acceso desde el exterior, no deberán invadir vía pública (veredas, bermas o áreas de circulación peatonal) o la sección vial que no contemple vereda.
- j. En las edificaciones nuevas y en aquéllas que por remodelación se modifique el sistema de apertura de las puertas de acceso vehicular, éstas no deberán invadir la vía pública (vereda o área de circulación peatonal) al abrir. Estas restricciones no son aplicables para las puertas batientes.





MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

...// CONTINÚA DECRETO DE ALCALDÍA N°

009 -2011

- k. En los casos de la edificaciones existentes que cuenten con Licencia de Obra, Conformidad de Obra, Finalización de Obra y/o Declaratoria de Fábrica, que cuente con puertas levadizas, éstas deberán adecuarse o instalar un nuevo sistema de apertura de modo que no invadan la vereda o área de circulación peatonal, estableciéndose un plazo de 18 meses para su adecuación, contados a partir de los seis meses siguientes de la publicación de la presente norma, en dicho plazo deberán implementar elementos de protección como la de graduar la velocidad del sistema levadizo de la puerta (2 tiempos), colocar una alarma visual y sonora y un cartel que permita advertir al peatón de su activación o cualquier otra medida técnica que logre el efecto de alertar a los peatones de la inminente apertura de las puertas levadizas y que a criterio de la autoridad cumpla cabalmente con su función preventiva, además deberá presentar una declaración jurada a la Municipalidad expresando su responsabilidad por los daños que ocasione a terceros producto del sistema utilizado con firma legalizada notarialmente.
- l. Para los casos de edificaciones sin autorización de puertas levadizas, necesariamente deberá adecuar el sistema de acuerdo a lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones.

Artículo 25° CONSIDERACIONES ADICIONALES PARA CASOS ESPECIALES DE ANTEPROYECTO Y/O PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

25.1 Estudio de Impacto Vial y Estudios de Impacto Ambiental.-

Los Estudios del Impacto Vial e Impacto Ambiental, deberán presentarse de acuerdo a lo establecido en la Ley 27446 y su Reglamento, así como las Ordenanzas Metropolitanas vigentes, los mismos que deberán estar aprobados por la entidad correspondiente.

25.2 De las Construcciones por Etapas.-

- a. Se permitirá la construcción de edificios de uso residencial y comercial por etapas, siempre que cuenten con la aprobación del Proyecto Integral en todas sus especialidades y calificadores Ad-Hoc, así como cada una de las etapas concluidas sean autosuficientes para su funcionamiento y que cumplan para su uso con las condiciones establecidas en los numerales b. del numeral **25.2 del artículo 25°** y numeral a. del numeral **25.4 del artículo 25°** de la presente norma.
- b. Para el caso de las construcciones por etapas, así como las obras inconclusas aprobadas o en vías de regularización de procesos de renovación, modificación, acondicionamiento y/o ampliación que afecten la fachada donde se ubica la edificación, es obligatorio para su uso y funcionamiento, que las áreas de la edificación no utilizadas estén protegidas y totalmente aisladas con cerramientos rígidos de buena caída y de apariencia similar al acabado final de la misma. No



MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

...// CONTINÚA DECRETO DE ALCALDÍA N°

009 -2011

está permitida la exposición directa de elementos y/o instalaciones de funcionamiento del local (tubos de ventilación, tanques de agua, chimeneas, cables, etc.) así como cualquier otro componente extraño a la fachada, así puedan ser necesarias para la (s) obra(s) correspondiente(s) a la(s) siguiente(s) etapa(s). Las edificaciones en estado de abandono deberán permanecer con vanos tapiados, cercos rígidos y sin puerta.

25.3 De las instalaciones.-

- a. Las instalaciones y suministro de servicios públicos, a excepción de las que por mantenimiento y regularización reglamentarias deban estar expuestas, estarán adecuadamente protegidas y empotradas en la edificación, prohibiéndose cualquier manifestación externa de las mismas en fachada y muros perimetrales.
- b. Las instalaciones o equipo que por limitación de espacio y/ o funcionamiento deban colocarse en la fachada o muros exteriores deberán estar dentro de un ducto ciego que contará con puertas de registro cada cierto tramo para su control y mantenimiento e integrarse al diseño de la edificación de forma tal que elimine o minimice el impacto visual de su ubicación.

25.4 De la Seguridad, Protección e Higiene.-

La ejecución de las obras civiles deberá realizarse de acuerdo a lo contemplado por el Reglamento Nacional de Edificaciones Norma G050 "Seguridad durante la construcción"

En todas las obras de construcción se implementará obligatoriamente las medidas de seguridad que garanticen la protección de las propiedades colindantes y el tránsito seguro de los peatones en el frente o frentes del lote, para tal efecto los propietarios tienen las siguientes obligaciones.

- a. Minimizar los ruidos calificados como molestos y/o nocivos para los vecinos, producto de la realización de los trabajos.
- b. Evitar la caída de materiales de construcción y desmonte hacia los predios colindantes, mediante la instalación de elementos protectores como cobertores, mallas, pantallas, lonas, triplay, paneles protectores de tarrajeo, cercos perimétricos y/o cualquier otro elemento que ayude a cumplir esta disposición. Estos serán de materiales resistentes para evitar ser perforados por la caída de elementos.
- c. En las coberturas que por su altura exista la posibilidad de caída de materiales de desmonte o herramientas de trabajo, se colocaran paneles inclinados adecuadamente a lo largo de todo el frente y lados colindantes con las propiedades de terceros, con una longitud proporcional a la altura de trabajo.



MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

...// CONTINÚA DECRETO DE ALCALDÍA N°

009 -2011

d. Considerar las mitigaciones necesarias para eliminar la dispersión del polvillo y/o la mezcla proveniente de los materiales de construcción.

e. Proporcionar a los trabajadores que utilizan maquinarias y/o herramientas que producen ruidos, medios de protección auditiva, a fin de evitar generar problemas o trastornos en su salud física y psicológica, además deberá proveerse de todos los elementos de protección personal (botas, casco, respiradores, lentes, tampones auditivos, etc), para todas las actividades de alto riesgo.

f. Si la vía peatonal en el frente de la obra es interrumpida total o parcialmente deberá establecerse una ruta alterna provisional y accesible, debidamente señalizada mediante la colocación de señalética preventiva e informativa en las esquinas para la orientación peatonal y vehicular, como parte de su Plan de desvío, previamente autorizado por el área correspondiente.

Si no hay una vía alterna provisional adecuada se deberá habilitar un sendero adyacente a la vereda interrumpida, el cual no deberá tener menos de 1.20 mt de sección, a fin de permitir la libre circulación de personas y personas con discapacidad, debiendo señalizar e instalar elementos (hitos, mojones, señalización vertical u otro elementos rígidos) que garanticen la seguridad del sendero provisional.

g. Dejar diariamente la vía pública limpia de desmonte, materiales de construcción, residuos en veredas, bermas y calzadas en frente de la obra.

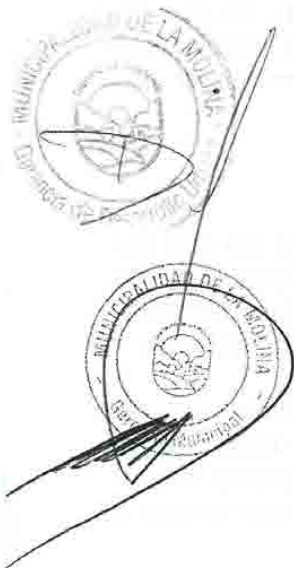
h. Las obras que afecten las fachadas de los inmuebles colindantes con propiedad de terceros, producto de la construcción, remodelación y/o ampliación deben estar totalmente cubiertas durante los períodos de ejecución de la obra; las obras que se encuentran con paralización de los trabajos o en estado de abandono, se regirán según lo establecido en el numeral b. del Art. 25.2 del presente reglamento.

i. Es obligatorio que cada inmueble de acuerdo a sus características, considere un lugar como recipientes adecuados para el depósito de los residuos sólidos que genera, a fin que sean recogidos por el servicio municipal en el horario establecido.

Queda expresamente prohibido el depósito de los residuos en envases frágiles, así como en lugares inadecuados que deriven en actos que atenten contra la salubridad y el ornato público.

Las viviendas multifamiliares (de 3 o más unidades de vivienda) y quintas (de 3 o más unidades de vivienda), deberán prever obligatoriamente espacios para la ubicación de contenedores de residuos sólidos

j. Todos los propietarios de inmuebles deberán brindar mantenimiento, protegiendo las áreas húmedas (baños, lavanderías, jardines, piscinas, pozos, tanques, etc.), para evitar posibles filtraciones que puedan afectar el acabado y/o pintura de





MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

...// CONTINÚA DECRETO DE ALCALDÍA N° 009 -2011

muros perimetrales, cubiertas, juntas de construcción y otras que correspondan a fachadas propias o a muros de propiedad de terceros.

- k. Las azoteas y techos deberán mantenerse libres de desechos o depósitos y/o almacenamiento de cualquier índole. Siendo de responsabilidad del propietario brindar el mantenimiento correspondiente al área.

25.5 De los Daños a Propiedad de terceros.-

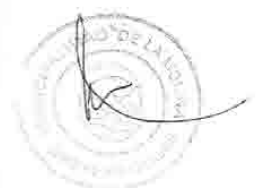
Previo a la emisión de la Licencia de Edificación, el propietario (sea persona Natural o Jurídica) y el Responsable de la obra o Empresa Constructora, deberá presentar una Declaración Jurada de Compromiso de Reparación de Daños a Propiedad de Terceros producto de la ejecución de las obras, según formato adjunto.

De existir quejas vecinales, durante la ejecución de la Obra y de constatarse en la etapa de Verificación Técnica, daños materiales a los predios colindantes, la Oficina de Fiscalización y Control Municipal emitirá un informe técnico detallado, en la cual conste la verificación de los daños producidos, de ser necesario requerirá al propietario de la Obra la presentación de un peritaje técnico del Colegio correspondiente que determine el daño material causado y si éste fue producto de la ejecución de la obra; dicha Oficina dispondrá la paralización inmediata de las Obras, otorgándole al propietario un plazo prudencial y perentorio que dependerá de los daños encontrados para la reparación.

De llegarse a un acuerdo entre ambas partes (propietario de la Obra y propietario del predio afectado), las partes deberán presentar un Acta de Conciliación (firmado notarialmente), que señale el cronograma de los trabajos de reparación, dicho documento permitirá continuar con la ejecución de las obras.

La Oficina de Fiscalización y Control Municipal tendrá a su cargo el seguimiento del mencionado cronograma a fin de constatar su cumplimiento. La Conformidad de Obra estará supeditada al cumplimiento a la reparación de los daños ocasionados.

El Profesional responsable de la obra y Empresa Constructora, son responsables de los daños ocasionados directamente por las obras ejecutadas a los predios colindantes, estando obligados a la reparación del daño causado. De ser el caso el agraviado podrá acudir a las instancias competentes de acuerdo a lo establecido en el artículo 960 ° del Código Civil Peruano y otras normas complementarias a la materia.





MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

...// CONTINÚA DECRETO DE ALCALDÍA N° 009 -2011

ANEXO 1

FORMATO N° 1

**DECLARACIÓN JURADA DE COMPROMISO DE REPARACIÓN DE DAÑOS
OCASIONADOS POR LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE EDIFICACIÓN**

Por la presente, declaramos bajo juramento que ante la eventualidad que se produzcan daños materiales como consecuencia de las obras de edificación autorizada por la Municipalidad de La Molina a través del expediente N°..... y la Resolución N°, nos comprometemos a repararlos, restituyéndolos a su estado original.

Adjuntamos como parte del presente, fotografías de las edificaciones colindantes a nuestra obra, a fin de acreditar el estado actual de los mismos comprometiéndonos a edificar conforme a las buenas prácticas constructivas, para evitar posibles daños materiales.

Lima,de.....



Propietario

Responsable de la Obra





MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

...// CONTINÚA DECRETO DE ALCALDÍA N° 009 -2011

ANEXO 1

FORMATO N° 1

**DECLARACIÓN JURADA DE COMPROMISO DE REPARACIÓN DE DAÑOS
OCASIONADOS POR LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE EDIFICACIÓN**

Por la presente, declaramos bajo juramento que ante la eventualidad que se produzcan daños materiales como consecuencia de las obras de edificación autorizada por la Municipalidad de La Molina a través del expediente N°..... y la Resolución N°, nos comprometemos a repararlos, restituyéndolos a su estado original.

Adjuntamos como parte del presente, fotografías de las edificaciones colindantes a nuestra obra, a fin de acreditar el estado actual de los mismos comprometiéndonos a edificar conforme a las buenas prácticas constructivas, para evitar posibles daños materiales.

Lima,de.....



Propietario

Responsable de la Obra

