



Municipalidad de La Molina

**REGLAMENTO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y  
EDIFICATORIOS, NORMAS COMPLEMENTARIAS SOBRE  
ESTÁNDARES DE CALIDAD Y NIVELES OPERACIONALES PARA  
LAS ACTIVIDADES URBANAS EN EL DISTRITO DE LA MOLINA**

**D.A N°05-2012**

**2012**



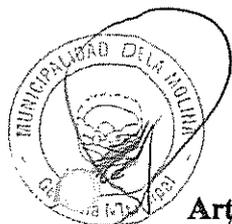
Municipalidad de La Molina

# REGLAMENTO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS, NORMAS COMPLEMENTARIAS SOBRE ESTÁNDARES DE CALIDAD Y NIVELES OPERACIONALES PARA LAS ACTIVIDADES URBANAS EN EL DISTRITO DE LA MOLINA

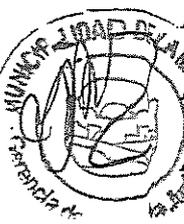
## ÍNDICE GENERAL

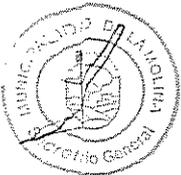
### TÍTULO PRIMERO GENERALIDADES

#### CAPÍTULO I OBJETIVOS Y ALCANCES

- 
- 
- Artículo 1°.- Objetivo General.
  - Artículo 2°.- Objetivos Específicos.
  - Artículo 3°.- Finalidad.
  - Artículo 4°.- Principios Aplicables.
  - Artículo 5°.- Ámbito de aplicación y adecuación a la norma.
  - Artículo 6°.- Supervisión Permanente.
  - Artículo 7°.- Base Legal.
  - Artículo 8°.- Definiciones.

#### TÍTULO SEGUNDO PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS

- 
- 
- 
- Artículo 9°.- Finalidad.
  - Artículo 10°.- Estructuración Urbana.
  - Artículo 11°.- Zonificación.
  - Artículo 12°.- Aplicación del Plano de Zonificación.
  - Artículo 13°.- Cálculo de densidades.
  - Artículo 14°.- Altura de la edificación.
  - Artículo 15°.- Compatibilidad de uso.
  - Artículo 16°.- Normas de protección al uso residencial colindante con zonas de uso diferente.
  - Artículo 17°.- Retiros.
  - Artículo 18°.- Estacionamientos.
  - Artículo 19°.- Área Mínima por unidad de vivienda.
  - Artículo 20°.- Área Libre.
  - Artículo 21°.- Normas de protección al uso residencial.
  - Artículo 22°.- Normas para controlar el registro visual en el uso residencial.
  - Artículo 23°.- Normas para edificaciones ubicadas en pendientes pronunciadas.
  - Artículo 24°.- Normas específicas de las zonas residenciales.
  - Artículo 25°.- Aspecto volumétrico de las edificaciones, fachadas, cercos y relación con la vía pública.
  - Artículo 26°.- Consideraciones adicionales para casos especiales de anteproyecto y/o proyectos de edificación.





Municipalidad de La Molina

### TÍTULO III NIVELES OPERACIONALES

#### CAPÍTULO I NIVELES OPERACIONALES PARA ACTIVIDADES URBANAS EN ZONAS RESIDENCIALES Y COMERCIALES

**Artículo 27°.-** Zonificación residencial.

**Artículo 28°.-** Niveles operacionales en zonificación residencial.

**Artículo 29°.-** Zonificación comercial.

**Artículo 30°.-** Playas de estacionamientos para el caso de Licencias de Funcionamiento.

#### CAPITULO II DE LOS ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES

**Artículo 31°.-** Personal ocupado.

**Artículo 32°.-** Horario de funcionamiento.

**Artículo 33°.-** Carga y descarga.

**Artículo 34°.-** Almacenamiento.

**Artículo 35°.-** Ruidos.

**Artículo 36°.-** Vibraciones.

**Artículo 37°.-** Radiaciones térmicas o calor.

**Artículo 38°.-** Intensidad de luz y contaminación visual.

**Artículo 39°.-** Humos, gases y olores molestos.

#### CAPÍTULO III ESTÁNDARES DE CALIDAD PARA LAS ACTIVIDADES URBANAS

**Artículo 40°.-** De la edificación.

**Artículo 41°.-** De las instalaciones.

**Artículo 42°.-** Del mobiliario.

**Artículo 43°.-** Del establecimiento.

**Artículo 44°.-** De los productos de venta.

**Artículo 45°.-** De la publicidad.

**Artículo 46°.-** De la seguridad e higiene.

#### CAPÍTULO IV ESTÁNDARES DE CALIDAD PARA DETERMINADAS ACTIVIDADES URBANAS

**Artículo 47°.-** Cabinas de internet.

**Artículo 48°.-** Call center.

**Artículo 49°.-** Ferretería sin venta de materiales de construcción.

**Artículo 50°.-** Fuentes de soda.

**Artículo 51°.-** Gimnasio.



Municipalidad de La Molina

- Artículo 52°.-** Guardería.
- Artículo 53°.-** Lavandería.
- Artículo 54°.-** Minimarket, Verdulería y frutería.
- Artículo 55°.-** Oficinas administrativas en zonas residenciales.
- Artículo 56°.-** Panaderías y pastelerías.
- Artículo 57°.-** Playas de estacionamientos.
- Artículo 58°.-** Pubs.
- Artículo 59°.-** Restaurantes.
- Artículo 60°.-** Salón de belleza.
- Artículo 61°.-** Venta de vehículos nuevos.
- Artículo 62°.-** Vinoteca y Similares.
- Artículo 63°.-** Centro de culto religioso.

**Anexo 1.-** Declaración Jurada de Compromiso de Reparación de Daños Materiales Ocasionados por la Ejecución de Obras de Edificación.

**Anexo 2.-** Declaración Jurada de Compromiso de Vigencia de Póliza de Seguro CAR.





Municipalidad 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, unificando el Reglamento de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios y las Normas Complementarias sobre Estándares de Calidad y Niveles Operacionales para las actividades urbanas en el distrito de La Molina, adecuando las nuevas disposiciones técnicas, que complementan las disposiciones Urbanísticas y Arquitectónicas, considerando la problemática actual, que permitirá un adecuado orden y desarrollo urbano del Distrito y el mejoramiento de los estándares de calidad de los establecimientos comerciales.

#### Artículo 2º.- OBJETIVOS ESPECÍFICOS

La presente norma tiene como Objetivo Específico reglamentar y complementar los parámetros urbanísticos y edificatorios en cuanto a la 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.

Asimismo, es objetivo del presente Reglamento establecer Estándares de Calidad y niveles operacionales mínimos, a fin de elevar los estándares de calidad de las actividades comerciales, profesionales y de servicios, de forma tal que estos brinden una mejor atención a los vecinos y usuarios, promoviendo el desarrollo y crecimiento económico y comercial organizado en el distrito.

#### Artículo 3º.- FINALIDAD

El presente Reglamento tiene los siguientes fines:

a) Alcanzar un grado de protección y respeto 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.

b) 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.

Promover una adecuada infraestructura comercial con altos Estándares de Calidad y Niveles Operacionales para lograr una mejor imagen urbana del distrito, a fin de consolidar y mejorar el desarrollo de las zonas comerciales.



Municipalidad de La Molina

#### Artículo 4º.- PRINCIPIOS APLICABLES

Son de aplicación a las disposiciones reguladas en la presente norma, los principios contemplados en la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades; Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, y demás principios generales del Derecho Administrativo.

#### Artículo 5º.- 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, establecida 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 N° 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 solicite Anteproyecto en consulta, Licencia de Edificación y/o Habilitación Urbana, Licencia Municipal de Funcionamiento, y trámites conexos en la jurisdicción del distrito de La Molina.

#### Artículo 6º.- 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.

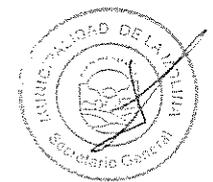
#### Artículo 7º.- BASE LEGAL

El presente Reglamento se sustenta en las siguientes normas:

1. Constitución Política del Perú.
2. Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972.
3. Ley del Procedimiento Administrativo General - Ley N° 27444.
4. Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones - Ley N° 29090.
5. Reglamento de Licencias de Habilitaciones Urbanas y Licencias de Edificación – Decreto Supremo N° 024-2008-VIVIENDA.
6. Ordenanza N° 149-MDLM, que aprobó las normas para el otorgamiento de licencia municipal de funcionamiento y su modificatoria la Ordenanza N° 212-MDLM.



Municipalidad de La Molina



7. 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.
8. Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157 – Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA.
9. Reglamento Nacional de Edificaciones – Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA.
10. Reglamento para el otorgamiento de Licencia de Obras y Compatibilidad de Usos para Talleres de Mecánicas – Ordenanza N° 047-MDLM.
11. Norma que aprueba el reajuste integral de la zonificación de los usos del suelo del Distrito de La Molina – Ordenanza N° 1144-MML.
12. Ley General de la Persona con Discapacidad – Ley N° 27050.
13. 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.
14. Ley que regula el Parqueo Especial para vehículos ocupados por Personas con Discapacidad – Ley N° 28084.
15. Reglamento de Restaurantes – Decreto Supremo N° 025-2004-MINCETUR.
16. Reglamento sobre Vigilancia y Control Sanitario de Alimentos y Bebidas – Decreto Supremo N° 007-98-SA.
17. Decreto Legislativo - Ley de Inocuidad de los Alimentos, Decreto Legislativo N° 1062.
18. Reglamento de Establecimientos de Hospedaje – Decreto Supremo N° 029-2004-MINCETUR.
19. Reglamento de Estándares Nacionales de Calidad Ambiental para Ruido – Decreto Supremo N° 085-2003-PCM.
20. Normas para la supresión y limitación de ruidos nocivos y molestos en el Distrito de La Molina – Ordenanza N° 010-MDLM.
21. Ley General del Ambiente – Ley N° 28611.
22. Ley del Sistema Nacional de Evaluación del Impacto Ambiental – Ley N° 27446.



Municipalidad de La Molina

23. Ordenanza N° 013-1999 - Reglamento Temporal de Cercos y Retiros, sus modificatorias y normas complementarias.

24. Ordenanza N° 018-1999 – Modifica Reglamento Temporal de Cercos y Retiros.

25. Ordenanza N° 042-2002 – Modifica artículo de la Ordenanza N° 013-99 que aprobó el Reglamento Temporal de Cercos y Retiros.

26. Ordenanza N° 056-2002 – Incorporación de nuevas Urbanizaciones a lo dispuesto en la Ordenanza N° 013-99 que aprobó el Reglamento Temporal de Cercos y Retiros.

### Artículo 8º.- DEFINICIONES

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

1. **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 2º nivel).

2. **Acondicionamiento.-** Trabajos de adecuación a las necesidades del usuario de ambientes en una edificación existente, 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 se adecuarán a lo establecido en la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y su reglamento.

3. **Actividades a puerta cerrada y sin atención al público.-** Característica de establecimientos o locales que por su naturaleza 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.

4. **Actividades Urbanas.-** Desarrollo de actividades que se realiza dentro de un radio urbano. Están comprendidas las actividades comerciales y de servicios.

5. **Aforo.-** Es la capacidad máxima de personas que puede albergar un establecimiento comercial con afluencia de público. La cantidad total de ocupantes (trabajadores y/o público) es basada en la información estadística para cada uso de la edificación.



Municipalidad de La Molina

6. **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. **Ampliación.**- Es la obra que se ejecuta a partir de una edificación preexistente, incrementando la cantidad de metros cuadrados de área techada.

8. **Área Bruta.**- Es la superficie encerrada dentro de los linderos de la poligonal de un terreno rústico.

**Área Común.**- Es el área que pertenece a los propietarios de una edificación bajo el régimen de Propiedad exclusiva y propiedad común. Puede ser área libre o área techada. Las obras que se ejecuten en áreas y bienes comunes requieren necesariamente de autorización expresa de la Junta de Propietarios.

10. **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.

11. **Área de Comedor.**- Espacio del establecimiento destinado a la colocación de mesas y sillas para el consumo de alimentos.

12. **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 terreno, de todos los niveles de la edificación y hasta los límites de la propiedad.

**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).

14. **Área Neta.**- Es la superficie de terreno resultante después de haberse efectuado las cesiones para vías y los aportes reglamentarios.

15. **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.



Municipalidad de La Molina

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.

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.

16. **Bahía Vehicular.-** Es el espacio destinado para uso de acceso y salida vehicular ubicado dentro del lote, y que forma parte del área de retiro frontal.

17. **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.

18. **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.

19. **Calidad de vida.-** Situación de la población considerada en función de un conjunto de indicadores relacionados con la satisfacción de sus necesidades, incluyendo, entre otros, aspectos socio-económicos, culturales, ambientales, de seguridad y de su entorno espacial.

20. **Call Center.-** Centro de atención de llamadas, dedicado a comercializar bienes y servicios por teléfono o medios electrónicos, sin que incluya la venta directa de productos, ni la carga y descarga de los mismos.

21. **Carnicería.-** Establecimiento en el cual se comercializan diferentes tipos de carnes crudas destinadas al consumo humano. Generalmente en la carnicería se realizan las tareas de procesado finales tales como despiece y picado de carnes. El equipamiento mínimo de una carnicería consta de un refrigerador industrial, un lavadero, un soporte para el despiece, y un mostrador refrigerado.

22. **Casa de Huéspedes y/o Albergues.-** Es el establecimiento que brinda un servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.



Municipalidad de La Molina

23. **Casco Habitable.-** Edificación realizada en cumplimiento de los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios vigentes y de conformidad con 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.

24. **Caseta de Vigilancia.-** Construcción destinada a albergar al personal de vigilancia del inmueble. 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 directamente a la vía pública. Estas edificaciones tendrán un área máxima de 4.00m<sup>2</sup> de área construida y la altura deberá tener concordancia con la altura del cerco frontal, con una altura mínima de 2.50m.

25. **Centro Comercial.-** 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. Deberá contar con una oficina administrativa. Cuenta con servicios y bienes comunes.

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

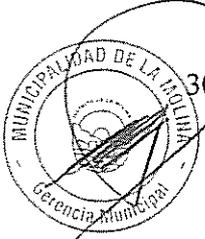
27. **Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios.-** Es el documento emitido por la Municipalidad que certifica las disposiciones y los índices edificatorios regulados por los respectivos planes urbanos o proyectos urbanísticos integrales. En dicho documento se especifican los parámetros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

28. **Colindancia de Altura.-** Este concepto sirve para precisar el número de pisos 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 del presente reglamento).



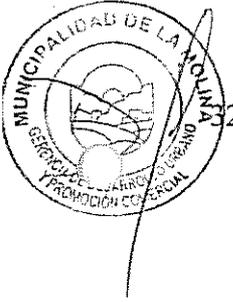
Municipalidad de La Molina

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

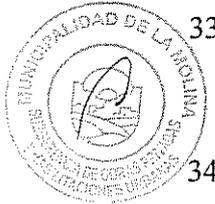


30. **Comercio Local.-** Son las actividades urbanas relacionadas con la venta de bienes o prestación de servicios de consumo diario y de pequeña magnitud, relacionados a la satisfacción de las necesidades básicas de la población; este tipo de comercio debe cumplir con los estándares de calidad y niveles operacionales aprobados.

31. **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.



32. **Comida Rápida.-** Establecimiento especializado dirigido a un estilo de alimentación donde el alimento se prepara y sirve para consumir rápidamente. Se caracteriza por la ausencia de servicio de mesa y el hecho que la comida se sirva sin cubierto. La comida es entregada al instante o luego de un breve lapso de tiempo. Los alimentos pueden ser consumidos en el local o entregados para llevar debidamente empaquetados. No incluye la venta de licor como complemento de la comida.



33. **Conductor.-** Persona natural o jurídica, que desarrolla actividades en un establecimiento determinado, siendo el titular de la licencia municipal de funcionamiento y responsable ante la municipalidad.

34. **Conformidad de Obra.-** Es el documento otorgado por la Municipalidad que da conformidad a la obra finalizada, es decir que la misma cumple con los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios vigentes y que esta ha sido ejecutada conforme a los planos del proyecto aprobado o los planos de replanteo, correspondiendo a la realidad física de la obra. Se entiende por obra finalizada a la edificación que se encuentra como mínimo en casco habitable.



35. **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 m<sup>2</sup> (Dos mil quinientos metros cuadrados), 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.



36. **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.





Municipalidad de La Molina

37. **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.



38. **Demolición.-** Eliminación Parcial o Total de una edificación, por medio de procedimientos técnicos y de seguridad. En ningún caso comprende trabajos de excavación, modificación de la topografía natural del terreno y/o cortes de algún tipo sobre las laderas de cerros. Estos trabajos deberán cumplir con lo establecido en el Art. 25° de la Norma G.050 del Reglamento Nacional de Edificaciones RNE (Seguridad durante la Construcción).



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

40. **Edificio Multifamiliar.-** Edificación Única de dos o más unidades de vivienda 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.

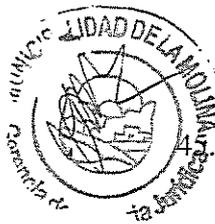
41. **Entorno.-** Conjunto de elementos físicos, económicos y sociales que caracterizan un espacio e influyen en su desarrollo.

42. **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.

43. **Escalera de tipo Convencional.-** Llámense aquellas de material noble en general, de concreto, de madera o metálicas, de un solo tramo, de dos tramos, en forma de L o en U, con 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.

44. **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.

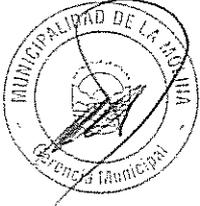
45. **Establecimiento.-** Edificación, recinto, espacio o área delimitada, diferenciada e independiente, donde se desarrollan todas o parte de las actividades comerciales y/o de servicios, que reúne las condiciones técnicas requeridas por la normatividad vigente para su ejercicio.





Municipalidad de La Molina

46. **Estándares de Calidad.-** Son aquellas normas y requerimientos mínimos que determinan los parámetros de uniformidad para el funcionamiento de los establecimientos que desarrollan actividades comerciales en la jurisdicción; así como el grado de calidad de las actividades urbanas de acuerdo a la zonificación y la ubicación de los predios, con el objetivo de preservar, recuperar o elevar la calidad de vida urbana. Estos estándares están referidos a la categoría de los locales, acabados de construcción, niveles de servicio, paisaje urbano, ornato, anuncios, aspectos ambientales, urbanos y otras especificaciones de calidad que se requieran para los objetivos propuestos.



47. **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.

48. **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, a fin 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.

49. **Fachada.-** Paramento (muro) exterior de una edificación, puede ser frontal (con frente a la vía pública); lateral y posterior.

50. **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 tales como hornos, quemadores, calderas, cámaras, aparatos frigoríficos u otros.

51. **Fuente de Soda.-** Establecimiento en donde se expenden y consumen alimentos con un sistema simplificado de servicio que no incluye la preparación de las comidas en el local; como sándwiches, empanadas, bocaditos ligeros y similares, así como bebidas refrescantes o calientes, no comprendiendo la venta ni el consumo de licores. Sus instalaciones sólo pueden contar con una plancha, un lavadero, una refrigeradora, un horno microondas y una campana recirculante con o sin ducto. Dicho establecimiento no requiere ambiente ni equipo de cocina; no siendo exigible la campana con ducto al exterior al no prepararse alimentos que emanen humos y olores hacia al exterior. Debe contar con un área de mesas o barra con asientos, un baño para el público y otro para el personal como mínimo. Su funcionamiento estará sujeto a las normas sanitarias vigentes y demás normas técnicas.

52. **Galería Comercial.-** Edificación compuesta por locales comerciales de un área mínima de 20.00m<sup>2</sup>, organizados a través de corredores interiores o exteriores, 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. Cuenta con bienes y servicios comunes.





Municipalidad de La Molina

53. **Gimnasio.-** Local dedicado a la enseñanza y/o práctica de actividades físicas, implementado con elementos indispensables para tal fin, debiendo contar mínimamente con servicios higiénicos acondicionados con duchas, casilleros para guardar los objetos personales de los clientes y un sistema de ventilación natural. Adicionalmente puede incluir espacios ligados a las actividades impartidas como: saunas, piscinas, masajes, entre otros. Asimismo, el establecimiento deberá contar con un sistema acústico acondicionado de manera que evite la generación de ruidos molestos que perturben la tranquilidad del vecindario, lo cual será materia de fiscalización permanente.



54. **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.

55. **Guardería.-** Establecimiento dedicado al cuidado de niños de 0 meses hasta 4 años de edad.

56. **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.

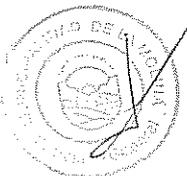
57. **Índice de Usos.-** Documento Técnico Normativo que forma parte integrante del Reglamento de Zonificación y Usos de suelo que clasifica y tipifica todos los usos comerciales y de servicios en cada zonificación, declarando su conformidad o no, según la calificación de la zona.

58. **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.

59. **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.

60. **Lavandería.-** Establecimiento en el cual se realiza el lavado de prendas de vestir y similares, empleando agua y detergentes.

61. **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.





Municipalidad de La Molina

62. **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, número 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, teniendo vigencia indeterminada.



63. **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.



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

65. **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.



66. **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.

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

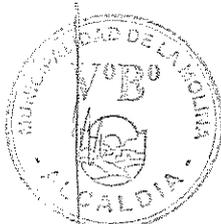


68. **Lote en Esquina.**- Predio Urbano ubicado en la intersección de dos vías vehiculares y/o peatonales, definido como resultado de un proceso de Habilitación Urbana. La edificación y/o cerco deberá tener un recorte en la esquina como Ochavo.

69. **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 determinados por agentes contaminantes y/o degradantes que son provocados al hábitat y afectan la calidad de vida de la población.



**Minimarket.**- Establecimiento donde se expenden productos alimenticios de primera necesidad perecibles y no perecibles cuya área mínima será de 30 m<sup>2</sup>, 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.





Municipalidad de La Molina

71. **Movimiento de Tierra.-** Comprende sólo el acarreo, retiro de desmonte y/o material excedente que obra en el inmueble. En ningún caso comprenden trabajos de excavación, modificación de la topografía natural del terreno y/o cortes de algún tipo sobre las laderas de cerros sin la Autorización y/o Licencia de Obra de Edificación correspondiente.

72. **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.

73. **Niveles Operacionales.-** 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, humos, olores molestos, polvos y gases tóxicos, intensidad de luz y calor, de aplicación en los estacionamientos comerciales y de servicios según los alcances previstos en las zonificaciones donde se localizan (comercial o residencial).

74. **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 previos al proceso de excavación.

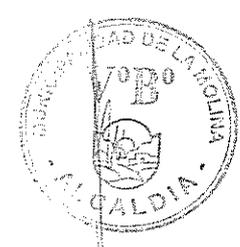
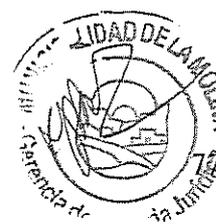
Se consideran obras Preliminares: Limpieza del terreno, trazo, formación de plataformas (apisonado del terreno sin excavación), cisternas provisionales, rellenos (nivelación del terreno sin excavación), apuntalamientos a muros de lotes colindantes de ser el caso, tapiales, cercos provisionales (material desmontable), instalación eléctrica y sanitaria provisional, señalamientos, instalación de SSHH portátiles para los trabajadores.

75. **Ochavo.-** Recorte en chaflán en el lote en esquina de dos vías de circulación vehicular y/o peatonal.

76. **Oficina Administrativa.-** Establecimiento donde se atienden exclusivamente labores de tipo gerencial, secretarial, de contabilidad, asesoría y programación o digitación sin atención al público. No comprende actividades de capacitación, almacenes o depósito de mercadería, caja o pagos, venta directa al público, despacho de mercaderías o de documentos de flujo constante al exterior.

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

78. **Panadería - Pastelería.-** Establecimiento o lugar donde se elabora y vende pan, tortas, bocaditos, empanadas, entre otros.





Municipalidad de La Molina

79. **Peluquería.-** Establecimiento en el cual se desarrollan labores de peinado, rizado o corte de cabello, así como todas aquellas prácticas relativas al cuidado del mismo, utilizando exclusivamente productos cosméticos.

80. **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).

81. **Playas de Estacionamiento.-** Establecimientos habilitados con estacionamientos en superficies techadas o sin techar, con un propio cerco perimétrico; que cuentan con los servicios mínimos reglamentarios, para uso privado o público en alquiler por horas, días o meses.

82. **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.

83. **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.

84. **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.

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

86. **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.

87. **Salones de Belleza.-** Establecimientos en los cuales se prestan servicios destinados al embellecimiento del cuerpo humano, aplicando exclusivamente técnicas y productos cosméticos, quedando en cualquier caso excluidos los siguientes supuestos: los destinados a prevención, diagnóstico y curación de enfermedades, así como los destinados a ser ingeridos, inyectados, inhalados o implantados en el cuerpo humano.



Municipalidad de La Molina

88. **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.



89. **Servicios Profesionales diversos.-** Actividad a realizarse por una persona natural que cuente con un título profesional. Están excluidas las actividades profesionales referidas al campo de la salud que impliquen diagnósticos y/o atenciones médicas.

90. **Sótano.-** Es la parte de una edificación cuyo techo se encuentra como máximo hasta NPT + 0.50 mt. por encima del nivel medio de la vereda. También se considerará como sótano, la parte de la edificación cuyos muros que definen un determinado ambiente, emergen del terreno circundante en un porcentaje inferior al 50% de su altura. El uso del sótano no podrá estar destinado al uso de vivienda.

91. **Spa.-** Establecimiento que ofrece tratamientos corporales, terapias o sistemas de relajación, utilizando como base principal el agua y agregados, debiendo contar con un área mínima de 100 m<sup>2</sup>.

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

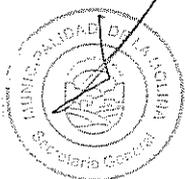
93. **Terreno Rústico.-** Unidad inmobiliaria constituida por una superficie de terreno no habilitado para uso urbano y que por tanto no cuenta con accesibilidad, sistema de abastecimiento de agua, sistema de desagües, abastecimiento de energía eléctrica, redes de iluminación pública, pistas y veredas.

94. **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.

95. **Tienda.-** 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.

96. **Tienda de Autoservicio.-** Local comercial que ofrece productos principalmente de consumo directo, donde el cliente se sirve a sí mismo con cajas de cobro centralizadas ubicadas al ingreso - salida del establecimiento, que puede estar complementado por servicios ofrecidos al cliente.

97. **Tienda Independiente.-** Establecimiento de expendio de bienes y servicios principalmente de consumo directo, se caracteriza por la atención personalizada y el expendio y cobro de los productos se realiza de manera centralizada.





Municipalidad de La Molina

98. **Tienda por Departamentos.-** Local comercial polivalente que ofrece una amplia gama comercial en venta por secciones y con cajas de cobro independiente, complementada por servicios ofrecidos al cliente.

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

100. **Uso Conforme.-** Aquel uso que se ajusta a las normas de Zonificación e Índice de Usos Vigentes.

101. **Uso No Conforme.-** Aquel uso que no se ajusta a las normas de Zonificación e Índice de Usos Vigentes.

102. **Verdulería y/o Fruterías.-** Establecimiento en el cual se despachan y venden frutas y verduras a menor escala.

103. **Vinoteca.-** Lugar en el cual se comercializan, almacenan y exponen vinos, permitiéndose el consumo del producto sólo como degustación y/o cata.

104. **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.

105. **Vivienda Unifamiliar.-** Una (1) unidad de vivienda sobre un lote de terreno urbano independiente.



Municipalidad de La Molina

## TÍTULO SEGUNDO PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS

### Artículo 9º.- FINALIDAD

Los parámetros Urbanísticos y Edificatorios que se aprueban en el presente Reglamento, 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 10º.- 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 11º.- 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

**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
Residencial de Densidad Muy Baja <b>RDMB</b>	Unifamiliar Quinta (6) Multifamiliar (7)	1000	20	2	60%	2 por cada Unidad de Vivienda
Residencial de Densidad Baja <b>RDB</b>	Unifamiliar Multifamiliar y Quinta (2)(8) <b>(RDB Sin Trama)</b>	450	15	2	40%	2 por cada Unidad de Vivienda
	Unifamiliar, Multifamiliar, Quinta. (2)(3)(5)(8) <b>(RDB Con Trama)</b>	300	10	2-3 Según plano de Alturas	40%	2 por cada Unidad de Vivienda
Residencial de Densidad Media <b>RDM</b>	Unifamiliar Multifamiliar (2)(8)	120-150	8	3 (4)	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. 18.3, literal m.



Municipalidad de La Molina

- (1) La altura máxima de edificación, en número de pisos, está definida en el Plano de Alturas de Edificación aprobado mediante Ordenanza N° 1144-MML.
- (2) Se permitirá el uso de vivienda multifamiliar sólo 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.
- (3) De aplicación en Zonas **RDB** señaladas específicamente en el Plano de Zonificación mediante trama, anteriormente calificadas como R2.
- (4) Los lotes con frente a la Av. Separadora Industrial con área igual o mayor a 450 m<sup>2</sup> podrán tener una altura máxima de 5 pisos, según el Plano de Alturas aprobado mediante Ordenanza N° 1144-MML.
- (5) 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 m<sup>2</sup>, sin incluir las áreas comunes.
- (6) 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 m<sup>2</sup>, sin incluir las áreas comunes.
- (7) Se permitirá solo el uso de dos unidades de vivienda (como máximo).
- (8) Se permitirá el uso multifamiliar sólo de 3 unidades de vivienda (como máximo), en lotes ubicados con frente a Parques (que estén debidamente definidos como tales en el plano de Zonificación).

**11.1- 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, multifamiliares (solo de dos unidades de viviendas) y quintas. Para los casos de quinta se deberá considerar para cada unidad de vivienda, un área de terreno de propiedad exclusiva de 600 m<sup>2</sup>, 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 vivienda) 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 300m<sup>2</sup> como mínimo sin incluir las áreas comunes.



Municipalidad de La Molina

Se permitirá el uso multifamiliar sólo de 3 unidades de vivienda (como máximo) en lotes ubicados con frente a Parques (que estén debidamente definidos como tales en el Plano de Zonificación).

c) **Residencial de Densidad Baja (RDB con trama)** son aquellas zonas residenciales que permiten la construcción de viviendas unifamiliares, multifamiliares (sólo dos 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.

Asimismo se permite el uso de vivienda Multifamiliar (de tres unidades de vivienda como máximo) en zonas residenciales ubicadas en calles locales y cuyo lote cuente con área mayor del lote mínimo (lotes mayores a 300 m2).

Se permitirá el uso multifamiliar sólo de 3 unidades de vivienda (como máximo) en lotes ubicados con frente a Parques (que estén debidamente definidos como tales en el Plano de Zonificación).

d) **Residencial de Densidad Media (RDM)** Son aquellas zonas residenciales que permiten la construcción de viviendas unifamiliares, multifamiliares (sólo dos 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.

Se permitirá el uso multifamiliar sólo de 3 unidades de vivienda (como máximo) en lotes ubicados con frente a Parques (que estén debidamente definidos como tales en el Plano de Zonificación).

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.

En vías con acceso único (con o sin plazoleta de volteo) tipo Cul de Sac, no se permitirá el acceso a otros lotes que no tengan frente a esta vía, deberá considerar lo establecido en el Art. 21, Ítem 21.5 del presente reglamento.

**11.2- 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.



Municipalidad de La Molina

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**

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 50m <sup>2</sup> 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 50m <sup>2</sup> de área construida. (1)

(1) Para Usos no contemplados en el Cuadro N° 03 del Ítem 18.5 del artículo 18°; deberá considerar lo establecido en el Cuadro N° 2 del Ítem 11.2 del artículo 11° 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.

continuación se detallan las Zonas Comerciales:

**Comercio Local (CL).**- Se considera 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 diario 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.



Municipalidad de La Molina



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.

**11.3- 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 los siguientes 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 sólo podrán ejecutarse obras para fines recreativos y actividades complementarias, con las limitaciones que establezca el organismo de control respectivo, previa autorización de la entidad competente.

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





Municipalidad de La Molina

**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) Otros Usos (OU)**

Son las áreas urbanas destinadas a la habilitación y funcionamiento de instalaciones para usos 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.

**f) 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 Planeamiento 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 12°.- 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, para lo cual se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- a. 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.
- b. 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.





Municipalidad de La Molina

c. 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.

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 interiores, 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 Art. 11°** 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 lote mínimo 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 13°.- 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 cinco (5) habitantes por unidad de vivienda.



Municipalidad de La Molina

## Artículo 14°.- 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 **Cuadro N° 2 del artículo 11°** del presente Reglamento.

En el presente artículo se precisa y complementa lo normado mediante la Ordenanza N° 1144-MML, 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.

### 14.1.- 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.

### 14.2.- 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 8° de la presente norma.

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.



Municipalidad de La Molina

**14.3- 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. Se deberá tener en cuenta que la lectura del número de piso de la edificación, en todos los frentes, no deberá exceder al número de pisos permitidos indicados en el numeral 14.2 del artículo 14° de la presente norma.
- b. 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.

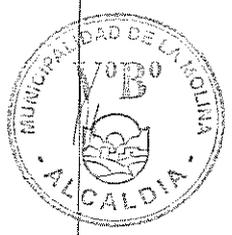
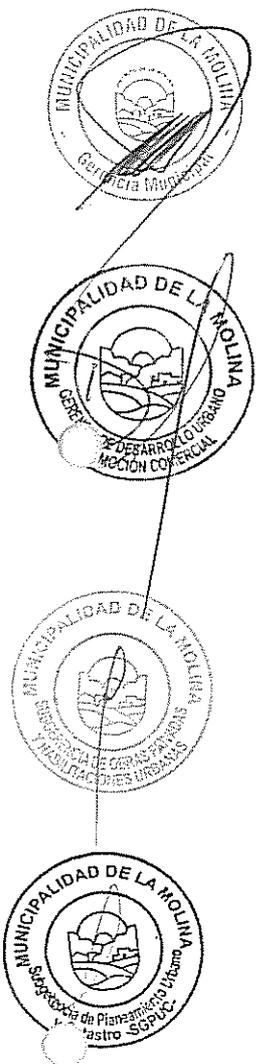
La altura de edificación no debe exceder la línea trazada entre ambos puntos. Se deberá respetar la topografía natural del terreno considerando únicamente movimientos de tierra para la conformación de plataformas de cimentación que soportará la edificación con la altura máxima permitida.

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 14.2 del artículo 14° de la presente norma, cualquier variación a lo establecido en el presente numeral será considerado como altura antirreglamentaria.

- c. 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 23° del presente reglamento

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

Asimismo deberá presentar un Estudio de Mecánica de Suelos con fines de edificación y fotografías del terreno.





Municipalidad de La Molina

**Artículo 15°.- 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.

Las edificaciones de uso Residencial Unifamiliar podrán ocupar para dicha actividad, el 15% del área construida del predio, hasta un máximo de 40.00 m2 en aquellas viviendas cuya área construida sea superior a 100.00 m2.

Las edificaciones de uso residencial Multifamiliar (de 2 o más unidades de vivienda) podrán ocupar para dicha actividad Urbana (ejercicio profesional) el 15% del área construida del departamento, hasta un máximo de 40.00 m2, manteniendo el uso residencial predominante de la vivienda y sin alterar su distribución, siempre y cuando cuenten con la autorización de la junta de propietarios o en su defecto cuenten con la autorización del 50% +1 de los copropietarios.

- 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 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.

Excepcionalmente se autorizará licencias de Obra Nueva a los predios que cuenten con Zonificación para uso educativo de las Universidades existentes en el Distrito, que cuenten con Licencia de Obra, Declaratoria de Fábrica y Licencias de Funcionamiento para destinarlos a uso exclusivo de sucursales o sedes, siempre y cuando solucionen su requerimiento de estacionamientos dentro del lote.



### Municipalidad de La Molina

Asimismo, en forma excepcional podrán otorgarse licencias de funcionamiento de vigencia temporal únicamente para giros vinculados a las actividades deportivas, con el propósito de motivar estas (canchas u otros afines) hasta la dación del nuevo índice de usos; para lo cual el administrado deberá, previamente, efectuar por escrito la consulta a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Promoción Comercial, quien solicitará a las áreas competentes se pronuncien sobre dicha solicitud teniendo en cuenta el uso propuesto, el déficit del giro, radio de influencia, el entorno urbano en el que se encuentra, y de considerarse actividades que puedan perturbar la zona residencial del entorno, se determinará mediante consulta vecinal.

En caso, se encuentre conforme lo solicitado, la Gerencia de Desarrollo Urbano y Promoción Comercial, pondrá en conocimiento por escrito al administrado; quien a partir de ese momento podrá presentar su solicitud de Licencia de Funcionamiento de vigencia temporal, conforme a lo señalado en el Artículo 11° de la Ley Marco de Licencia de Funcionamiento, Ley N° 28976.

- 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 un área de administración y/o guardianía que no supere los 20.00 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

- 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

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 y que éstas se desarrollen con frente a las Avenidas descartando las que se proyecten hacia calles locales.

Se autorizará Licencias de Ampliación y/o remodelación de giros por Áreas de las Estaciones de Servicios existentes en el Distrito debidamente autorizadas, para la venta de Gas Natural Vehicular – GNV y/o Gas Licuado de Petróleo – GLP siempre que se cumplan con las normas de protección al uso Residencial colindante y la normatividad vigente.

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 normas técnicas vigentes sobre la materia.

### Artículo 16°.- NORMAS DE PROTECCIÓN AL USO RESIDENCIAL COLINDANTE CON ZONAS DE USO DIFERENTE

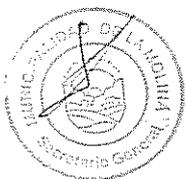
Para el cambio de uso de los lotes originalmente destinados a uso Residencial, que a mérito de la compatibilidad admiten el uso de Comercio Zonal (CZ), para los trámites de Licencia de Edificación, deberán presentar un Estudio de Impacto Ambiental y/o Vial (para los casos que establece el RNE) que considere 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 17°.- RETIROS

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

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





Municipalidad de La Molina

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. En las Zonas Comerciales CV y CZ que figuran como tales en el Plano de zonificación vigente, no se exigirá 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:

- 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 5.00ml de sección, en todo el frente o frentes (lote en esquina) en cualquier vía sea Calle o Avenida.

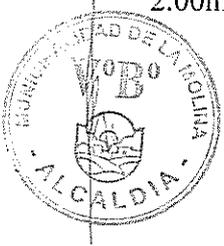
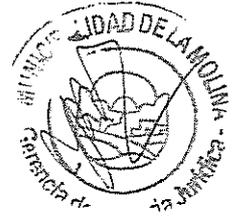
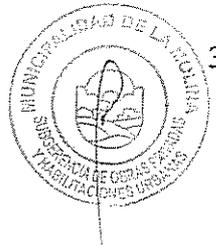
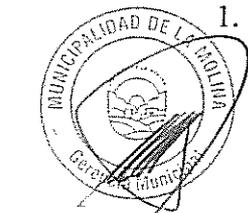
3. Para las Urbanizaciones aplicadas a zonificación RDMB y RDB (Antes R 1-S y R-1) Para Lotes ubicados en La Planicie, Club Campestre Las Lagunas (I, II y III Etapa), La Planicie Zona Este, Club Campestre La Laguna, El Sol de La Molina (I, II y III Etapa), Rinconada Baja, La Estancia, La Pradera, Los Portales, La Molina Vieja I Etapa, Rinconada de Ate, Los Huertos de La Molina, La Portada de La Planicie, Alameda de La Planicie (Parcela B), El Rincón de La Planicie (Parcelas A, C, D y Parcela E ubicada dentro de la jurisdicción del distrito), La Quebrada de La Rinconada, El Haras, Campoverde, Rinconada Alta, Camacho, Camino Real, Rinconada del Lago (I Etapa), Asociación de Vivienda Viento Nuevo, Las Lagunas de La Molina, Ladera de Rinconada Planicie de Pampa Grande, y otros lotes iguales o mayores a 1,000m<sup>2</sup>, se considerará lo siguiente:

- Se deberá tener en cuenta los siguientes parámetros:

Retiro Frontal : 5.00ml (para Calles y Avenidas)  
 3.00ml (lotes menores a 500m<sup>2</sup> en calles)  
 Retiro Lateral : 2.00ml (a cada lado)  
 Retiro Posterior : 5.00ml (lotes de 1,000m<sup>2</sup> o más)  
 3.00ml (lotes menores a 1,000m<sup>2</sup>)

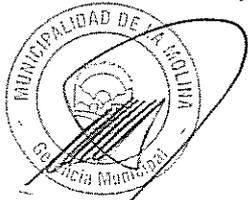
- Para lotes ubicados en esquina se considerará lo siguiente:

Retiro Frontal : 5.00ml (para Calles y Avenidas)  
 Retiro Lateral : 5.00ml (al lado colindante con Calles o Avenidas)  
 5.00ml (lotes mayores a 1,000m<sup>2</sup> colindante con Pasajes)  
 3.00ml (lotes menores a 1,000m<sup>2</sup> colindante con Pasajes)  
 2.00ml (al lado colindante con propiedad de terceros)





Municipalidad de La Molina



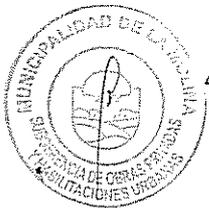
Retiro Posterior : 5.00ml (lotes de 1,000m<sup>2</sup> o más)  
3.00ml (lotes menores a 1,000m<sup>2</sup>).

- Para lotes ubicados en pasajes se considerará lo siguiente:

Retiro Frontal : 5.00ml (lotes mayores o igual a 1,000m<sup>2</sup>)  
3.00ml (lotes menores a 1,000 m<sup>2</sup>).

Retiro Lateral : 2.00ml (a cada lado)  
Retiro Posterior : 5.00ml (lotes de 1,000m<sup>2</sup> o más)  
3.00ml (lotes menores a 1,000m<sup>2</sup>)

- 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.
- Para lotes con frente igual o menor a 10.00ml, en Zonificación RDMB, resultantes de la subdivisión del lote matriz. La exigencia de los retiros laterales será aplicable hasta un máximo del 30% de la longitud del lindero.



4. Para las Urbanizaciones aplicadas a zonificación RDB (Antes R-1 y R-2) Para Lotes ubicados en Residencial Monterrico, Residencial Monterrico Ampliación Sur, El Remanso de La Molina (I y II Etapa), La Molina Vieja (II Etapa), La Fontana, Residencial Ingenieros, Santa Felicia, La Riviera de Monterrico (I Etapa), Las Acacias, Sirius (I, II y III Etapa), Rinconada del Lago (II Etapa), Ampliación Residencial Monterrico, Los Cactus, Santa Magdalena Sofia, El Parque de Monterrico, Islas del Sol, El Corregidor, La Estancia Oeste, Habilitación Lote C, Habilitación Lotes A y B, Proyecto La Fontana y El Sol y lotes iguales o menores a 1,000m<sup>2</sup> de nuevas Urbanizaciones, que no estén incluidas se considerará lo siguiente:

- Se deberá tener en cuenta los siguientes parámetros:

Retiro Frontal : 5.00ml (para Avenidas)  
3.00 ml (Para Calles y/o jirones)

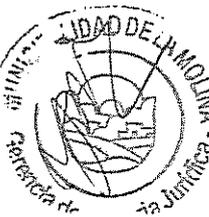
Retiros Laterales y Posteriores : No se exigirá

- Para lotes ubicados en esquina se considerará lo siguiente:

Retiro Frontal : 5.00 ml (En avenidas)  
3.00 ml (en calles y/o Jirones)

Retiro Lateral : 5.00 ml (En avenidas)  
3.00 ml (en calles, Jirones y/o pasajes)  
No se exigirá retiro al lado colindante con propiedad de terceros.

Retiro Posterior : No se exigirá retiro posterior a los lotes que colindan con propiedad de terceros.





Municipalidad de La Molina



- Para lotes ubicados en pasajes se considerará lo siguiente:
 

Retiro Frontal	:	5.00ml (lotes mayores a 1,000m <sup>2</sup> )
		3.00ml (lotes menores a 1,000 m <sup>2</sup> ).
Retiro Lateral	:	2.00ml (a cada lado)
Retiro Posterior	:	5.00ml (lotes de 1,000m <sup>2</sup> o más)
		3.00ml (lotes menores a 1,000m <sup>2</sup> )

- 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.

5. Para las Urbanizaciones aplicadas a zonificación RDB-RDM Para lotes ubicados en Santa Patricia (I,II y III Etapa), La Ensenada (ex Viñas de La Molina, Las Lomas de La Molina Vieja, La Capilla, Covima, Pablo Canepa, Far West Villas, Santa Raquel, La Riviera de Monterrico (II etapa) Portada del Sol AEMC (I,II y III Etapa). Cooperativa de Vivienda Pablo Boner, San Cesar (I y II Etapa), Las Praderas, San Francisco, El Cascajal, Cabo GRP Juan Linares Rojas, Los Arbolitos, Jardines, Los Robles, Los Sauces, Roardi, Aprovisa, Estación Experimental Agrícola La Molina Este, Constructores LTDA.de los Trabajadores de la Superintendencia de Banca y Seguros, el Paraíso, La Molina Real, MUSA (I,II,III, IV y V Etapa) Farderías del cerro San Francisco, Portada del Sol (APVHA), Las Laderas de La Molina (Manuel Polo Jiménez) y otras habilitaciones con lotes de áreas menores de 300.00 m<sup>2</sup>, se considerará lo siguiente:.



- Se deberá tener en cuenta los siguientes parámetros:
 

Retiro Frontal:	5.00 ml (En avenidas)
	3.00 ml (en calles y/o Jirones)

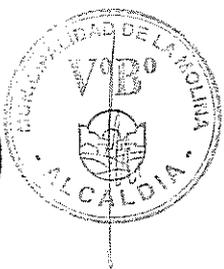
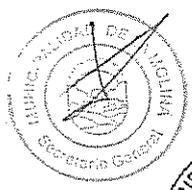
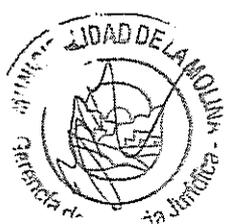
Retiros Laterales y Posteriores: No se exigirán, colindantes con propiedad de terceros.

- Para lotes ubicados en esquina se considerará lo siguiente:
 

Con frente igual o menor a 8.00ml, la exigencia del retiro será únicamente por el frente principal.

Con frente mayores a 8.00ml, el retiro en el frente de mayor longitud será de 1.00 ml hasta 3.00ml antes de lote vecino.

- Para los lotes ubicados con frente a pasajes se considerara lo siguiente:
  - Si el ancho de los pasajes es igual o mayor 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.



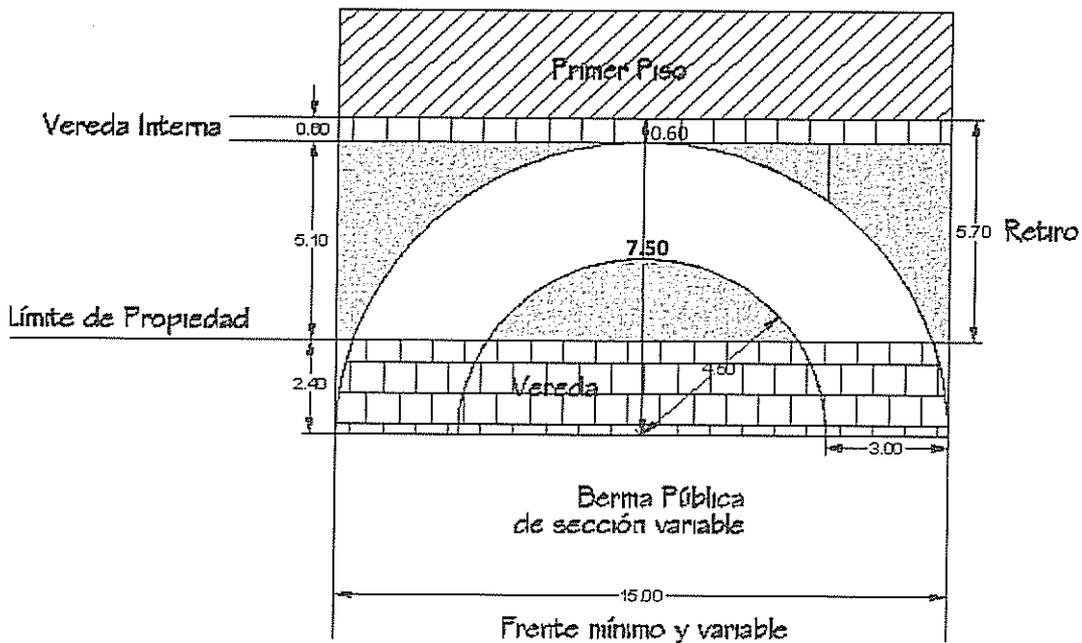


Municipalidad de La Molina

- 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.
- Para los lotes con frente a la Av. La Molina, que se encuentren dentro de la Sección Vial Normativa A-01-A15, clasificado como Vía Arterial Huarochirí del Distrito de la Molina –Tramo Calle 11- Vía Periurbana, se le exigirá 3.00 ml de retiro frontal siempre y cuando se respete la sección de vía de 50 mt. propuesta por la Municipalidad de La Molina.

6. En lotes con frente igual o mayor a 15.00 metros, con Zonificación Comercial CZ y Conjuntos Residenciales, con zonificación RDM, y otros usos especiales (Educación, Institucionales y otros) se habilitarán Bahías Vehiculares. En edificaciones nuevas, dicha área se ubicará en la zona frontal del lote dentro de los límites de su propiedad y se considerará como parte del retiro municipal. El Proyecto deberá considerar un adecuado acceso peatonal directo hacia la bahía vehicular de acuerdo al siguiente gráfico:

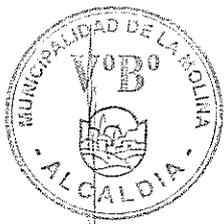
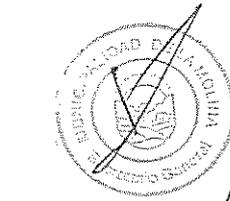
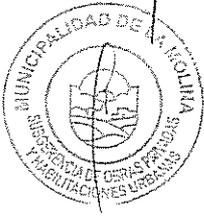
### BAHIA VEHICULAR



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



Municipalidad de La Molina



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; debiendo cumplir los techos ligeros 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.- Deben permitir 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 debe afectar la expresión arquitectónica de la elevación frontal, ni sobrepasar 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 ubicadas 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.

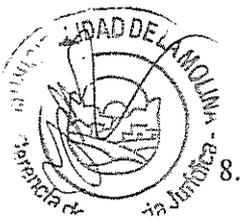
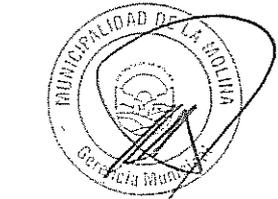


Municipalidad de La Molina

Estas construcciones en retiro se consideran construcciones provisionales y desmontables ó 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 Edificaciones y su reglamentación.

- 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 ml. 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 +1.50ml sobre el nivel de vereda; así como gradas que bajen de hasta el nivel -3.00ml como máximo.
  - k. Contenedor de residuos inertes, siendo de exigencia en edificaciones de uso multifamiliar (de 3 o más unidades de vivienda) y quintas (de 3 o más unidades de vivienda) y Conjuntos Residenciales.
8. No se permitirá construcciones en zonas de retiros sobre terrazas elevadas (sobre semisótano).
9. Únicamente en el retiro frontal de la edificación se permitirá un volado de hasta 0.50mts. a partir de 2.30mts de altura respecto al nivel del retiro.
10. 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





Municipalidad de La Molina

permitirá uso de vivienda cuando la ventilación e iluminación natural esté bien resuelta.

1. 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 4.00m<sup>2</sup>.

En proyectos de obra nueva, ampliación y/o remodelación, 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 directamente a la vía pública.

12. 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.

### Artículo 18º.- ESTACIONAMIENTOS

#### 18.1- 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 estacionamiento no tendrán ninguna tolerancia.

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.

#### 18.2.- 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:

**18.2.1 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.



Municipalidad de La Molina

Las dimensiones mínimas de los espacios de estacionamiento serán 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 6.50 m.

**18.2.2 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 300.00 ml.

Las playas ubicadas a más de 100.00 ml. deberán ser obligatoriamente atendidas por servicio de "Valet Parking" proporcionado por el local comercial al que está anexa.

**18.2.3** Las Playas de Estacionamiento Público o Privado deberán cumplir con lo siguiente:

- a. Cerco frontal de 2.50 m de altura mínima.
- b. Cerco perimétrico de 2.50 m de altura mínima.
- c. Puerta de acceso de vehículos de 3.00m de ancho mínimo, para una capacidad de hasta 40 vehículos y 6.00m 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 2.50m de ancho por 5.00m de largo, la distancia mínima entre los espacios de estacionamiento opuestos o entre la parte posterior de un espacio de estacionamiento y el lindero o pared de cierre opuesto será de 6.50 m).
- e. Nivelación y tratamiento superficial del terreno, a nivel de piso terminado.
- f. Podrán considerar coberturas livianas y desmontables para protección de los vehículos.

**18.3.- 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:

**- Residencial de Densidad muy Baja (RDMB)**  
2 estacionamientos por cada unidad de vivienda.



Municipalidad de La Molina

- **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.
- 2 Estacionamientos por cada unidad de vivienda (para uso de Conjunto Residencial)

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.

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.



Municipalidad de La Molina



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. +1.50mt., el cerco frontal hacia la vía pública medido desde el nivel de vereda no deberá tener una altura mayor de 2.50m.



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 corresponda 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.

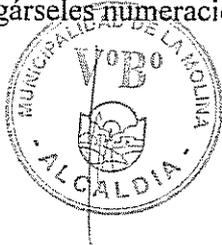


l. Solo para las viviendas unifamiliares que cuenten con licencia de obra, Conformidad de Obra, certificado de finalización de obra y/ o Declaratoria de Fábrica sin carga inscrita y se encuentren ubicadas en lotes menores al normativo con zonificación residencial de densidad baja (RDB con trama), se podrá considerar el requerimiento de un (1) estacionamiento para la vivienda a ampliar, además de los estacionamientos existentes y 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 permitida su independización y transferencia a terceros, no pudiendo otorgárseles numeración.





Municipalidad de La Molina

n. Los Conjuntos residenciales deberán prever estacionamientos para personas con discapacidad, éstos 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.

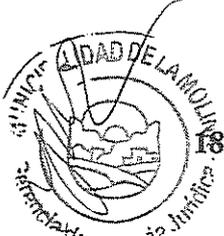
r. Los sótanos y semisótanos para estacionamiento, permitirán los usos de depósitos, cisternas, cuartos de bomba y cuartos de basura, con ingreso a través del área común.

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 la 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.

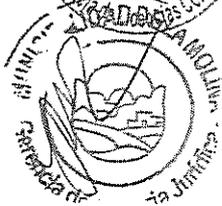
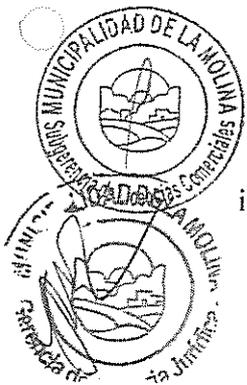
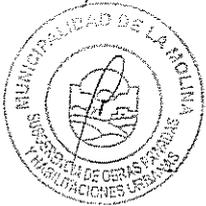
**18.4- Requerimiento de Estacionamientos en edificaciones ubicadas en zona comercial**

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.





Municipalidad de La Molina



- b. En las edificaciones que se desarrollan diversos usos, el número de estacionamientos se calcula independientemente 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 (caja de escalera, pasadizos y otros), depósitos o almacenes, baños, cocina y otras áreas o ambientes sin aparente uso intensivo, a excepción de lo indicado en el **Cuadro N° 03** del presente reglamento.
- 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.



Municipalidad de La Molina

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 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. En los casos señalados en el literal precedente considerados como excepciones, podrán proponer la solución de las siguientes formas:

- l.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 el registro catastral. El estacionamiento a proveer fuera del lote deberá ubicarse dentro de un radio no mayor de 300.00ml, siempre que cuente con el servicio gratuito de "Valet Parking".
- l.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".
- l.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.
- l.4.- Para cubrir el déficit de los estacionamientos requeridos, para establecimientos comerciales, oficinas administrativas, servicios profesionales, ubicados en la Av. Javier Prado se podrá desarrollar edificios de estacionamiento en lotes colindantes con zonas residenciales, siempre que sea del mismo propietario, cumpla con los requerimientos mínimos para el uso y que no se desarrolle ninguna otra actividad. En estos





Municipalidad de La Molina

casos se exigirá la acumulación de lotes y el acceso será a través del inmueble de zonificación comercial, permitiendo la existencia de una puerta peatonal, hacia la zona residencial solo por medida de seguridad, asimismo respetará la volumetría del entorno residencial.

- m. 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.

### 18.5 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

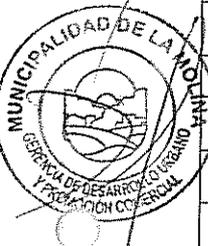
USOS	UN (01) ESTACIONAMIENTO POR CADA
Local Comercial o Tienda, Minimarket	35.00m2 de área techada total
Supermercados, Autoservicio, Tiendas por Departamento, Centro Comercial	20.00m2 de área techada total
Galería comercial	35.00m2 de área techada total
Oficinas Administrativas	35.00m2 de área techada total
Bancos, Financieras o similares	20.00 m2 de área techada total
Universidades, institutos superiores, academias y/o similares	Ver normas específicas en el Art. 18.6
Colegios Primarios o Secundarios, Nidos. Centros de Enseñanza Pre-Escolar (CEI),	Ver normas específicas en el Art. 18.6
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)



Municipalidad de La Molina

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 (6)
Casinos	10.00m2 de área techada total (7)
Restaurantes	20.00 m2 del área techada total(8)
Cafeterías o similares	30.00 m2 del área techada total(8)
Centros Médicos y laboratorios clínicos	40.00 m2 del área Techada total
Consultorios Médicos y odontológicos	30.00m2del 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 habituales para eventos sociales, solo se otorgará licencia si acredita contar con estacionamiento adicional a razón de uno (1) por cada asistente.
- (2) Se considera la capacidad total del local a razón de un feligrés por cada asiento, butaca ó 0.60m2 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, fulbito, 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, auditorios, locales para reuniones sociales, etc. Según el requerimiento establecido para cada uno en la presente tabla.





Municipalidad de La Molina

- (6) 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.
- (7) 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.
- (8) Para efectos del cálculo de estacionamientos, solo se considerará el área neta del Restaurante, Cafetería ó similar; no formará parte del área techada total: baños, depósitos, núcleo central de circulación vertical y horizontal (caja de ascensores, escaleras, hall de circulación, pasadizos), estos no deben exceder del 30% del área total del restaurante, cafetería ó similares.

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 Art.18.2

### 18.6 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 18.5 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. 18.2.
- 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, deberán satisfacer la siguiente provisión de estacionamientos dentro del lote:
  - Estacionamiento permanente para el personal administrativo y profesorado, a razón de una (1) plaza de estacionamiento por aula y un (1) estacionamiento por cada 20.00m<sup>2</sup> de área techada total del local (descontando aulas).
  - Estacionamiento para los padres de familia o personas que se dedican al servicio de transporte escolar.



Municipalidad de La Molina

d. Los Centros de Educación Básica E1 (Colegios Primarios o Secundarios) deberán satisfacer la siguiente provisión de estacionamientos dentro del lote:

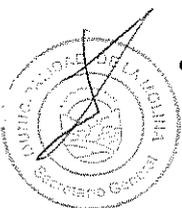
- Estacionamiento permanente para el personal administrativo y profesorado, se deberá prever dentro del lote, una (1) plaza de estacionamiento por aula y un (1) estacionamiento por cada 20.00m<sup>2</sup> de área destinada a la zona de administración, servicios y demás usos complementarios del Centro 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.
- 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.

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 (1) plaza de estacionamiento por cada diez (10) alumnos, considerando para el cómputo el 100% del alumnado de atención simultánea, para el efecto se considerará la capacidad total del local.
- Dos (2) plazas de estacionamiento por aula para el staff de profesores y auxiliares.
- Una (1) plaza de estacionamiento por cada 20.00m<sup>2</sup> 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 40.00m<sup>2</sup> del área correspondiente a las





### Municipalidad de La Molina

oficinas administrativas, sala de profesores, cafetería y demás locales de servicio al alumnado y profesorado. Los centros de investigación, especializada, biblioteca, auditorios, coliseos 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 (1) 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 éste.

• Se considera alumnos de atención simultánea al equivalente al número de plazas consideradas en la totalidad de las aulas, laboratorios y demás ambientes destinados 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 40.00m<sup>2</sup> del área techada total correspondiente al área administrativa y de servicios.

• Un (1) estacionamiento por cada 20.00m<sup>2</sup> 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.

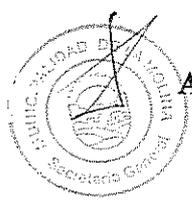
• De contar con instalaciones para espectadores en las canchas deportivas, deberán considerar un (1) estacionamiento por cada ocho (8) espectadores.

• 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, presten servicios a terceros (alquiler), cualquier irregularidad estará bajo responsabilidad y será asumida por el (los) propietario (s).

### Artículo 19°.- ÁREA MÍNIMA POR UNIDAD DE VIVIENDA





### Municipalidad de La Molina

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.

**19.1** 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 m<sup>2</sup>**
- b. **Residencial de densidad baja (RDB con trama)**  
Área mínima por unidad de vivienda **120.00 m<sup>2</sup>**
- c. **Residencial de Densidad Media (RDM)**  
Área mínima por unidad de vivienda **100.00 m<sup>2</sup>**

**19.2** En lotes menores de 150.00 m<sup>2</sup> 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.

**19.3** 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 20°.- AREA 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 terreno, de todos los niveles de la edificación y hasta los límites de la propiedad.

- a. 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 m<sup>2</sup>, 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 proyecten viviendas multifamiliares, podrán disminuir el 10% adicional sobre el metraje del área libre mínima, siempre que se solucionen adecuadamente la iluminación y ventilación.



Municipalidad de La Molina

- 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.
- g. Para lotes iguales y menores a 200 m<sup>2</sup> ubicados en zonificación RDB (con trama) el porcentaje de área libre será del 30%.
- h. Para los lotes con zonificación Residencial Densidad Baja RDB y Residencial Densidad Media RDM localizados en la Av. La Molina con frente a la servidumbre de Luz del Sur y dentro de la Sección Vial Normativa A01-A15 clasificado como Vía Arterial Huarochirí del Distrito de la Molina, Tramo Calle 11-Vía Periurbana, se establecerá un requerimiento de área libre mínima del 30% del área total del lote siempre que se respete la sección de vía de 50.00 mt. propuesta por la Municipalidad de La Molina.

## Artículo 21°.- NORMAS DE PROTECCIÓN AL USO RESIDENCIAL

**21.1** 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 1.80mts que impida la vista de tendales. La altura de estos parapetos deberán ser incluidos en el cálculo de altura indicada en la presente norma.

**21.2** 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 aporricado), 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 a las 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.

**21.3** 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,



Municipalidad de La Molina

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 6.00ml 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 edificación.

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.

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

**21.5** Los lotes que se encuentren en cualquier zonificación residencial, con frente a una vía de acceso único (con o sin plazoleta de volteo) no se permitirá ninguna propuesta de vías, de ninguna clasificación a través de ellas.

#### Artículo 22°.- 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 garantice la privacidad de las áreas materia de protección de las propiedades colindantes.
- b. **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.



Municipalidad de La Molina

Se deberá controlar el registro visual desde los vanos del tercer piso; las terrazas generadas deberán cerrarse con parapetos opacos de 1.80 m. de altura como mínimo.

c. **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 se resolverán a criterio cuando los predios de uso unifamiliar colindan con edificaciones multifamiliares (de 3 o más unidades de vivienda), conjuntos residenciales multifamiliares y edificaciones comerciales.

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 23°.- 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 N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y su reglamentación.



Municipalidad de La Molina

## Artículo 24°- NORMAS ESPECÍFICAS DE LAS ZONAS RESIDENCIALES

**24.1 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.

**24.2 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.

**24.3 Parámetros para Quintas:** Las Quintas se registrarán por los siguientes parámetros:

- 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. 11°** del presente reglamento.
- 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 6.00ml cuando existan viviendas a ambos lados y de 4.50 ml 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. 18.3° y **Cuadro N° 1** del Art. 11° del presente reglamento, 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.

**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. 11°) 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 a arborización de uso común), el saldo del área libre normativa podrá considerarse como propiedad y uso exclusivo de las viviendas.



Municipalidad de La Molina

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 Art.17°.

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.

i. En zonas **RDB** para lotes menores de 1000m2 ubicados frente a Vías Colectoras o avenidas de carácter local con doble calzada y separador central, se permitirá el uso de Quintas que considere para cada unidad de vivienda, un área de terreno de propiedad exclusiva de 200m2 como mínimo sin incluir las áreas comunes.

**24.4 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 cuentan 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 regirán 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 2,500m2.

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. 20° de la presente norma y el **Cuadro N° 1** del Art. 11° del presente reglamento.

e. Para el requerimiento de Estacionamientos deberá de considerarse lo establecido en el Art. 18.3 del presente reglamento.

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





Municipalidad de La Molina

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.

**24.5 Parámetros para Conjuntos Residenciales 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 cuentan 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.

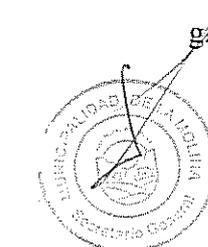
Los **Conjuntos Residenciales Unifamiliares** se regirán por los siguientes parámetros:

- 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.

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.

e. 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





Municipalidad de La Molina

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 m de calzada y 3.00m de bermas laterales a cada lado de la calzada donde se debe incluir la circulación peatonal.

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) deberá 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, deberá 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.

**24.6 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.

**Usos permitidos.-** Solo se permite Viviendas Unifamiliares. Se permitirá la ubicación de Quintas siempre que cuenten con factibilidad de servicios y se considere sublotes interiores con un área mínima de 600m<sup>2</sup>.

**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. 11°.

c. **Altura de la Edificación.-** La altura máxima de la edificación será de 2 pisos.





Municipalidad de La Molina

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 aplicadas a Zonificación RDMB, deberá considerar lo establecido en el Art. 17° del presente reglamento.

### Artículo 25°.- 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 N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones.

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 3.50mts. En los lotes en esquina deberán contemplar ochavo según lo indicado en el Reglamento Nacional de Edificaciones.

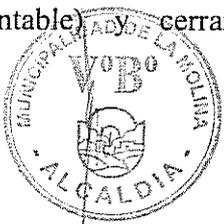
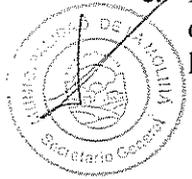
c. Se permitirá la construcción de cercos laterales y/o posteriores hasta un máximo de 4.50mts, en zonificaciones con exigencia de retiros laterales.

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 (Tarrajado, pañeteado y/o escarchado sin exigencia de pintura) a partir del segundo nivel.

Los elementos elevados que por razones técnicas sobrepasen 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





### Municipalidad de La Molina

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 FUE's 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.

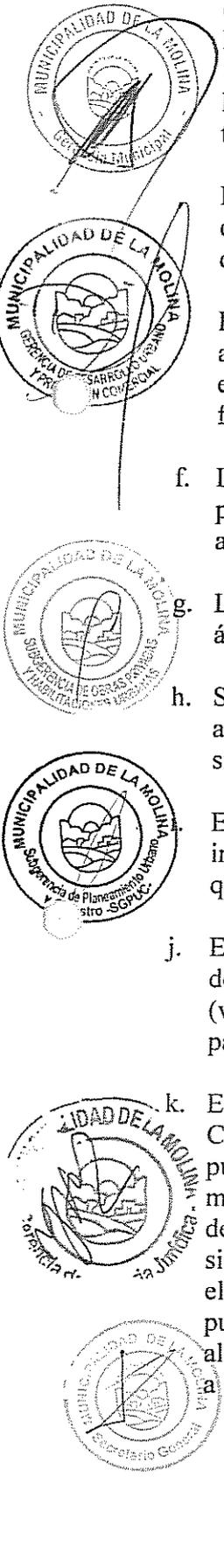
g. Los accesos vehiculares y peatonales en todas las edificaciones deberán respetar los árboles existentes en la vía pública e integrarlas al funcionamiento de las mismas.

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.

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.

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 dieciocho (18) meses para su adecuación, contados a partir de los seis (6) 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





Municipalidad de La Molina

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.

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 26°.- CONSIDERACIONES ADICIONALES PARA CASOS ESPECIALES DE ANTEPROYECTO Y/O PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

#### 26.1 Estudio de Impacto Vial y Estudios de Impacto Ambiental.-

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

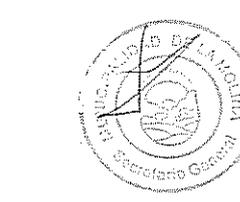
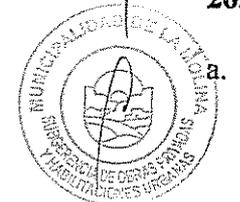
#### 26.2 De las Construcciones por Etapas.-

- 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 Art. 26.2 y numeral a. del Art. 26.4 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 calidad y de apariencia similar al acabado final de la misma.

No 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.

#### 26.3 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.





Municipalidad de La Molina

- 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.



#### 26.4 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 G.050 "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.

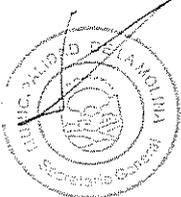
- b. Evitar la caída de materiales de construcción y desmonte hacia los predios colindantes, mediante la instalación de elementos protectores como cobertores, mallas, pantallas, lonas, triplay, paneles protectores de tarrajeo, cercos perimétricos y/o cualquier otro elemento que ayude a cumplir esta disposición. Estos serán de materiales resistentes para evitar ser perforados por la caída de elementos.

En las coberturas que por su altura exista la posibilidad de caída de materiales de desmonte o herramientas de trabajo, se colocarán 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.

- 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.





**Municipalidad de La Molina**

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 otros 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.

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. 26.2 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.

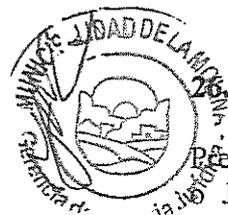
Todos los propietarios de inmuebles deberán brindar mantenimiento, protegiendo las áreas húmedas (baños, lavanderías, jardines, piscinas, pozos, tanques, etc.), para evitar posibles filtraciones que puedan afectar el acabado y/o pintura de muros perimetrales, cubiertas, juntas de construcción y otras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

**26.5 De los Daños a Propiedad de Terceros.-**

Previo a la emisión de la Licencia de Edificación, el titular de la obra (sea persona Natural Jurídica) y el Responsable de la obra, 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 como anexo 1.

De existir quejas vecinales, durante la ejecución de la obra y de constatare en la etapa de Verificación Técnica, daños materiales a los predios colindantes, la Gerencia de





Municipalidad de La Molina

Fiscalización Administrativa emitirá un informe técnico detallado, en la cual conste la verificación de los daños producidos, de ser necesario requerirá al titular 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 Gerencia 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 (el titular 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 Gerencia de Fiscalización Administrativa tendrá a su cargo el seguimiento del mencionado cronograma a fin de constatar su cumplimiento. La Conformidad de Obra estará supeditada al cumplimiento de la reparación de los daños ocasionados.

El Profesional responsable de la obra y/o la Empresa Constructora, según sea el caso, 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 Art. 960 ° del Código Civil Peruano y otras normas complementarias a la materia. Es importante señalar que es obligación del titular o responsable de la Obra, presentar el Anexo N° 2 que constituye una Declaración Jurada de Compromiso de Vigencia de Póliza de Seguro Car, siendo ésta última requisito indispensable para iniciar una obra.

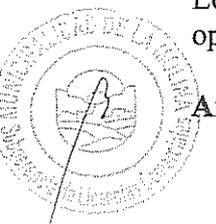
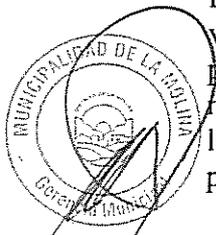
### TÍTULO III NIVELES OPERACIONALES

#### CAPÍTULO I NIVELES OPERACIONALES PARA ACTIVIDADES URBANAS EN ZONAS RESIDENCIALES Y COMERCIALES

Los niveles operacionales de los giros permitidos deberán responder a los rangos de operatividad de cada zonificación residencial y comercial.

#### Artículo 27°.- ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL

- a) Consolidar las zonas residenciales de calidad, permitiendo sólo usos compatibles con la vivienda, respetando la residencialidad del entorno.
- b) Las actividades urbanas permitidas en zonas residenciales según el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas del distrito, en predios inscritos con uso residencial, estarán sujetos a las siguientes condiciones:





Municipalidad de La Molina

b.1.- Salvo disposición contraria en el presente Reglamento, sólo se admitirá el uso comercial en zonificación RDMB, RDB, RDM, en 60 m2 de la unidad de vivienda para la actividad indicada en el Índice de Usos, debiendo mantenerse la característica de uso residencial con el cual fue aprobado e inscrito el proyecto arquitectónico.

b.2.- Se deberá mantener la volumetría y fachada con tipología residencial, no permitiéndose vitrinas, escaparates, exhibidores o similares con vista al exterior.

c) En las Áreas de Tratamiento Normativo I como Urbanización Musa, Asociaciones y Cooperativas de Vivienda y Asentamientos Humanos de similares características, con Zonificación Residencial, sólo se permitirá el funcionamiento de actividades comerciales, consideradas en el Índice de Usos en comercio local, en el primer piso de la edificación, y únicamente en las calles que se mencionan en el Cuadro N° 04 siguiente:

**CUADRO N° 04**

<b>URBANIZACIONES, COOPERATIVAS, ASOCIACIONES</b>	<b>VÍAS</b>
<b>URBANIZACIÓN MUSA</b>	Jr. Las Madreselvas, Psj. Buganvillas, Ca. Lantanas, Ca. Azahares, Ca. Azalea, Boulevard, Psj. Los Molles, Ca. Amapolas, Ca. Azafranes, Ca. Rodoendros (Rododendros), Ca. Los Jacintos, Ca. Los Girasoles, Ca. Las Rosas, Ca. Floripondios, Ca. Las Gardenias, Ca. Los Claveles.
<b>COOP. DE VIVIENDA DE LOS TRABAJADORES DEL SECTOR AGRARIO APROVISA</b>	Ca. Nevado Palomani, Ca. Nevado Yerupaja, Ca. Nevado Alpamayo, Ca. Nevado Huandoy, Ca. Nevado Huascarán, Ca. Salcantay.
<b>ROARDI</b>	Ca. Cordillera Blanca
<b>A.H. VIÑA ALTA</b>	Ca. Las Palmeras, Ca. Los Olivos
<b>A.H. CERRO ALTO</b>	Ca. 14 de Setiembre
<b>ASOC. DE VIVIENDA SAN FRANCISCO</b>	Ca. California
<b>COOPERATIVA DE VIVIENDA LOS CONSTRUCTORES</b>	Ca. Las Rentería, Ca. Pongo Manseriche
<b>A.H. MATAZANGO</b>	Ca. Camino Real.
<b>A.H. LOS PINOS</b>	Jr. Las Retamas
<b>A.H. LAS HORMIGAS</b>	Ca. Las Hormigas
<b>ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS SAUCES</b>	
<b>ASOCIACIÓN DE VIVIENDA II DE MARZO</b>	
<b>ASOCIACIÓN DE RESIDENTES DE LA ESTACIÓN EXPERIMENTAL AGRÍCOLA LA MOLINA LADO ESTE.</b>	



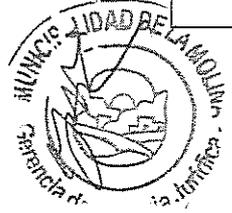
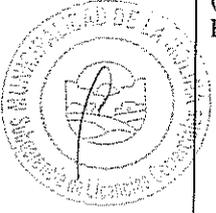
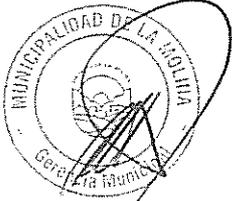
Municipalidad de La Molina

### NIVELES OPERACIONALES DE LAS ACTIVIDADES EN ZONA RESIDENCIAL

Cuyas condiciones de Operatividad se describen en el Cuadro N° 05 siguiente:

CUADRO N° 05

ACTIVIDAD PERMITIDA	ZONIFICACIÓN	ÁREA MÁXIMA PERMITIDA	RESTRICCIONES
<p><b>SERVICIOS PROFESIONALES DIVERSOS</b></p> <p>(Ejercicio de la Profesión en Forma Individual)</p>	<p>RDDB, RDB y RDM</p>	<p>Área máxima permitida del establecimiento será de 15% del área construida del predio, hasta un máximo de 40.00 m<sup>2</sup> en aquellas viviendas cuya área construida sea superior a 100.00 m<sup>2</sup>.</p>	<p>Se permitirá el uso de la vivienda para el ejercicio profesional individual del residente del predio, a puerta cerrada, sin anuncio o letrero exterior, de forma que prevalezca la condición de vivienda (85% del área construida) y sin alterar la distribución de la misma.</p> <p>No deberá producir alteraciones en la vivienda o en el entorno que resulten molestas a los vecinos.</p> <p>En caso de predios que cuenten con el régimen de propiedad exclusiva y común se deberá contar con la aceptación de la junta de propietarios, o en su defecto con la aceptación del más del 50% de propietarios de la Unidad.</p> <p>No deberá reportar quejas vecinales, siendo causal de revocatoria de la Licencia, previo informe de la Gerencia de Fiscalización Administrativa</p>





Municipalidad de La Molina

<b>PLAYA DE ESTACIONAMIENTO</b>	RDM	Uso permitido en todo el lote	Deberán cumplir con lo establecido en el presente Reglamento.
<b>BODEGA</b> <b>FARMACIA O BOTICA</b> <b> PANADERIA</b>	RDM	Área Máxima permitida será de 60 m2 del total de la vivienda.	<p>En caso de Bodegas sólo se permitirá su ubicación frente a avenidas.</p> <p>Para el caso de Farmacia o Botica y Panadería, solo se permitirá su ubicación frente a avenidas y en esquina.</p> <p>Para todos los casos deberán contar con Licencia de Obra ó Declaratoria de Fábrica (sin carga) como comercio.</p>

**Artículo 28°.- NIVELES OPERACIONALES EN ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL**

Las actividades urbanas que se encuentren en la Zona Residencial del distrito deberán cumplir con las siguientes restricciones:

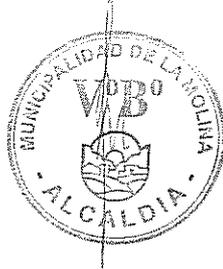
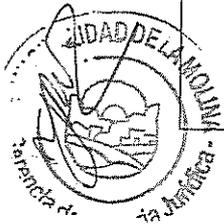
**CUADRO N° 06**

PARÁMETROS	ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL		
	RDMB	RDB	RDM
<b>Máxima Fuerza Motriz</b>	1 HP	1 HP	1 HP
<b>Máxima Potencia Instalada</b>	2 Kw	2 Kw	2 Kw
<b>Aforo</b>	Según Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE y normas de Defensa Civil	Según Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE y normas de Defensa Civil	Según Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE y normas de Defensa Civil



Municipalidad de La Molina

<b>Horario de Trabajo</b>	General: 7:00 a 23:00 horas	General: 7:00 a 23:00 horas	General: 7:00 a 23:00 horas
<b>Almacenamiento y Manipulación de Materiales</b>	No se permite utilizar insumos ni comercializar artículos, que por su peso y/o volumen requieran de grúas, montacargas, o cualquier otro medio mecánico para su carga y/o descarga. Cualquier producto debe poder ser trasladado por los clientes a pie.		
<b>Ruidos Molestos</b>	<b>Día:</b> 7:01 A 22:00	60 Decibeles	
	<b>Noche:</b> 22:01 a 7:00	50 Decibeles	
<b>Vibraciones, contaminación Ambiental</b>	Está prohibido: producir vibraciones, emanar humos, emanar polvos, emanar olores molestos, emanar gases tóxicos, o cualquier otra alteración del medio ambiente, que pueda percibirse fuera del local y/o resulte molesta a los vecinos o a los trabajadores		
<b>Luz y Calor</b>	No se permite: fuentes de luz, resplandor, calor, radiaciones ionizantes, en grado tal que altere las condiciones de vida o atente contra las propiedades vecinas		
<b>Estacionamiento para la actividad comercial</b>	Adicionar el estacionamiento requerido por las unidades de vivienda, el número de estacionamientos que corresponda a la actividad comercial, de acuerdo al presente Decreto	Adicionar el estacionamiento requerido por las unidades de vivienda, el número de estacionamientos que corresponda a la actividad comercial, de acuerdo al presente Decreto	Adicionar el estacionamiento requerido por las unidades de vivienda, el número de estacionamientos que corresponda a la actividad comercial, de acuerdo al presente Decreto





Municipalidad de La Molina

<b>Publicidad anuncios</b>	o No se permitirá la instalación de anuncios publicitarios. Solo se permitirá una placa de identificación, de color neutro (plateado o dorado), adosada a la fachada o puerta.	No se permitirá la instalación de anuncios publicitarios. Solo se permitirá una placa de identificación, de color neutro (plateado o dorado), adosada a la fachada o puerta.	Solo se permitirán anuncios adosados a la fachada con letras recortadas o que no sobrepasen los 3.00 m2.
<b>Movimientos de vehículos</b>	No se permite ninguna actividad o atención dentro de vehículos		

### Artículo 29°.- ZONIFICACIÓN COMERCIAL

Los niveles operacionales de los giros permitidos deberán corresponder a los alcances de los niveles de zonificación del distrito, es decir Comercio Local (CL), Comercio Vecinal (CV) y Comercio Zonal (CZ). Los estándares o parámetros permitidos serán los siguientes:

### NIVELES OPERACIONALES EN ZONIFICACIÓN COMERCIAL

CUADRO N° 07

PARÁMETROS	COMERCIO LOCAL (CL)	COMERCIO VECINAL (CV)	COMERCIO ZONAL (CZ)
<b>Nivel de Servicios</b>	Población Local o Grupo Residencial	Población Vecinal o de Barrio	Población Zonal o Sectorial
<b>Población a servir</b>	2000 a 5000 hab.	5000 a 15000 hab.	15000 a 30000 hab.
<b>Radio de Influencia</b>	200 a 500 m	Hasta 800 m	Hasta 1500 m
<b>Máxima fuerza motriz</b>	2 HP		5 HP
<b>Máxima Potencia Instalada</b>	2 Kw	6 Kw	10 Kw
<b>Aforo</b>	Según Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE		
<b>Personal Ocupado</b>	Bajo	Moderado	Alto
<b>Horario de Trabajo</b>	Horario General: 7:00 a 23:00 horas, o según la actividad a desarrollar		

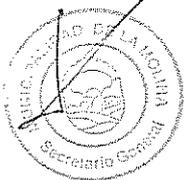


Municipalidad de La Molina

<b>Movimiento vehicular relacionado con la actividad</b>	<b>Carga y descarga</b>	Prohibido en vía pública	Prohibido en vía pública	Prohibido en vía pública
<b>Almacenamiento y Manipulación de Materiales de Desperdicio</b>		No se permite utilizar insumos ni comercializar artículos, que por su peso y/o volumen requieren de grúas, montacargas, o cualquier otro medio mecánico para su carga y/o descarga. Cualquier producto debe poder ser trasladado por los clientes a pie.		Se permitirá la carga y descarga de productos que se comercialicen, en forma manual, sin necesidad de maquinaria especial
<b>Ruidos Molestos</b>	<b>Día:</b> 7:01 a 22:00 horas	60 Decibeles	70 Decibeles	70 Decibeles
	<b>Noche:</b> 22:01 a 7:00 Horas	50 Decibeles	60 Decibeles	60 Decibeles
<b>Vibraciones, Contaminaciones Ambiental</b>	Está prohibido: producir vibraciones, emanar humos, emanar polvos, emanar olores molestos, emanar gases tóxicos, o cualquier otra alteración del medio ambiente, que pueda percibirse fuera del local y/o resulte molesta a los vecinos o a los trabajadores			
<b>Luz y Calor</b>	No se permite: fuentes de luz, resplandor, calor, radiaciones ionizantes, en grado tal que altere las condiciones de vida o atente contra las propiedades vecinas.			
<b>Publicidad – Anuncios</b>	La publicidad deberá estar adosada a la fachada y no podrá sobrepasar el área de la misma	Lo indicado en la Ordenanza N° 1094-MML y la Ordenanza N° 089-MDLM		

**Artículo 30°.- PLAYAS DE ESTACIONAMIENTOS PARA EL CASO DE LICENCIAS DE FUNCIONAMIENTO**

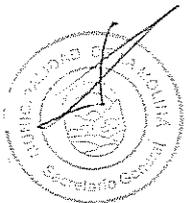
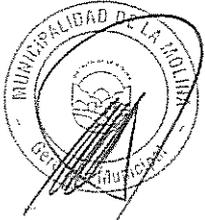
En los casos considerados como excepciones, el déficit de estacionamiento para las solicitudes de licencias de funcionamiento, deberán cumplir con lo establecido en el presente Decreto, y también se podrá acreditar de las siguientes formas:





Municipalidad de La Molina

1. La adquisición de estacionamientos vehiculares en playas o en edificios de estacionamientos, podrá ser acreditada mediante Escritura Pública de compra-venta. El arrendamiento será acreditado mediante Contrato Legalizado Notarialmente, debiéndose renovar el mismo en tanto la Licencia de Funcionamiento se encuentre vigente, bajo apercibimiento de Revocatoria de la Licencia de Funcionamiento. Para tal fin la playa o el edificio de estacionamientos, deberá contar con la respectiva Licencia de Funcionamiento.
2. Se permitirá el alquiler o la adquisición de estacionamientos vehiculares en playas o edificios de estacionamientos públicos o privados debidamente autorizados, a una distancia no mayor a 100 m. En caso la distancia de la edificación comercial a la playa o edificio de estacionamientos esté entre 100 a 300ml, se deberá contar con un servicio de parqueadores brevetados (Valet Parking), el cual estará bajo responsabilidad del conductor de la Licencia de Funcionamiento del local comercial, para el traslado de los vehículos de los usuarios desde el local comercial a la playa o edificio de estacionamiento y viceversa.
3. Si los terrenos habilitados como playa de estacionamientos, por cualquier circunstancia dejaran de ser usados como tales, se iniciará el proceso de revocatoria de la Licencia de Funcionamiento, en caso el conductor no acredite la subsanación del déficit de estacionamientos bajo cualquiera de las formas previstas en el presente Reglamento.
4. Las playas o edificios de estacionamientos debidamente autorizados adquiridos o arrendados para solventar el déficit de estacionamiento para la obtención de una Licencia de Funcionamiento, o por una ampliación de área de un local con autorización, deberán contar con un anuncio o aviso adosado al cerco, donde se consigne la capacidad de la playa o edificio de estacionamientos, las personas naturales o jurídicas con los que tiene(n) contrato y el número de estacionamientos asignados a ellas. Asimismo, al interior del edificio o playa de estacionamiento deberán señalizarse los espacios destinados a cada establecimiento, por medio de un distintivo que los identifique claramente siendo estos para uso exclusivo.
5. Para el otorgamiento de las Licencias de Funcionamiento a locales ubicados en edificaciones de uso comercial o de oficinas administrativas existentes, se exigirá el número de plazas de estacionamiento que corresponda a las exigidas según la norma que fuera aplicada al momento del otorgamiento de Licencia de Obra y/o Declaratoria de Fabrica que esté inscrita en los RR.PP. sin carga; salvo que hayan realizado ampliaciones con incremento del área construida; en cuyo caso la provisión de estacionamientos estará referida al área que se incrementó de acuerdo a lo exigido en el presente Reglamento.





Municipalidad de La Molina

6. Para el caso de los establecimientos con un área menor a 60 m<sup>2</sup>, ubicados en zonificación comercial, en donde se desarrollen los giros de Bodegas, Bazares, Peluquerías, Librerías, Panaderías, Boticas, Boutique, Venta de Ropa, Venta de Calzado, Sastrerías, Pasamanerías, Florerías, Mercerías u otros similares no se requerirá la acreditación de estacionamientos vehiculares.
7. A los establecimientos ubicados en Asentamientos Humanos, en Urbanizaciones Progresivas o en Urbanización en proceso de Habilitación Urbana, con un área menor a 60m<sup>2</sup>, no se les exigirá acreditar un mínimo de estacionamientos, previa evaluación técnica de la ubicación del predio a cargo de la Subgerencia de Licencias Comerciales. En caso que estas zonas logren obtener la correspondiente habilitación urbana, en un plazo no mayor a tres meses los establecimientos deberán adecuarse a lo establecido en el presente Reglamento, bajo apercibimiento de revocatoria de la licencia de funcionamiento.

## CAPITULO II DE LOS ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES

### Artículo 31°.- PERSONAL OCUPADO

La cantidad de personal ocupado está determinada por los parámetros señalados en el Reglamento Nacional de Edificaciones, y que será determinado por Defensa Civil.

### Artículo 32°.- HORARIO DE FUNCIONAMIENTO

Se deberá considerar las disposiciones indicadas en la Ordenanza N° 149-MDLM, modificada por la Ordenanza N° 212-MDLM, que regula el otorgamiento de Licencias Municipales de Funcionamiento.

32.1.- Se considerarán los siguientes horarios:

- a. Horario General : Lunes a domingo de 07:00 a 23:00 horas
- b. Horario Especial : Lunes a domingo hasta las 03:00 horas
- c. Horario Extraordinario : Lunes a domingo las 24:00 horas

32.2.- El horario de funcionamiento de los giros solicitados se determinará de acuerdo a las siguientes pautas:

- a. Horario General: Corresponde a todos los locales comerciales y de servicios de cualquier tipo. En las zonas residenciales este horario podrá ser reducido previo informe de la Gerencia de Fiscalización Administrativa, sobre la base de quejas vecinales (entorno residencial).



Municipalidad de La Molina

b. Horario Especial: Solo podrán acogerse a este beneficio los siguientes giros, previa solicitud y evaluación técnica del órgano municipal correspondiente:

- Restaurantes y similares (no se permitirá acogerse a este horario a los locales que expendan licor para llevar)
- Pubs
- Cines
- Playas de estacionamiento

c. Horario Extraordinario: Solo podrán acogerse a este beneficio los siguientes giros, previa solicitud y evaluación técnica del órgano municipal correspondiente:

- Establecimientos de Hospedaje
- Establecimientos de Salud con atención de emergencia.
- Farmacias y boticas
- Estaciones de Servicios
- Panaderías
- Cajeros Automáticos

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

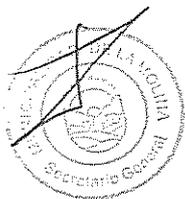
### Artículo 33°.- CARGA Y DESCARGA

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

33.1.- Obligación de realizar operaciones de carga y descarga dentro del lote.- Las operaciones de carga y descarga se deberán realizar dentro de la propiedad privada, con vehículos dedicados al transporte de mercancía en el horario establecido. Los vehículos de transporte solo lo harán en las horas autorizadas y no podrán detenerse ni estacionarse en la vía pública para la carga y descarga.

33.2.- Excepciones de carga y descarga.- Excepcionalmente, cuando sea imposible realizar las operaciones de carga o descarga dentro del lote, deberán efectuarse sin ocasionar peligros ni perturbaciones al tránsito de otros usuarios, y sólo en los siguientes casos:

a) En construcciones con Licencia Municipal de Obra, cuando sea físicamente imposible realizar las labores de carga y descarga dentro del lote, para el abastecimiento de materiales.





Municipalidad de La Molina

b) En locales comerciales aprobados e inscritos como tales o que cuenten, independientemente de su inscripción, con Licencia Municipal de Funcionamiento definitiva y que carezcan del espacio necesario para el abastecimiento dentro del lote, se permitirá la carga y descarga de productos siempre y cuando se realice con vehículos menores de transporte de mercancías en pequeña escala y por un periodo máximo de una (01) hora diaria, debiendo cumplir con lo siguiente:

- i. Solo podrán realizar la operación de carga o descarga en vía pública, un vehículo a la vez.
- ii. Se efectuará la operación por el lado del vehículo más próximo al borde de la vereda.
- iii. Se llevará a cabo con medios suficientes para conseguir la máxima celeridad y procurando evitar ruidos y molestias.
- iv. Queda prohibido depositar la mercadería en la vía pública.

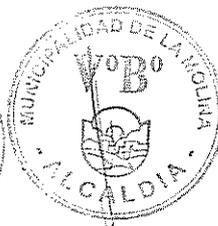
**33.3.- Horario de carga y descarga:**

- a) El abastecimiento de mercancía en pequeña escala dentro del lote donde se ubica el establecimiento comercial, se permitirá entre las 7:00 a.m. hasta las 10:00 p.m.
- b) El abastecimiento de mercancía en mediana escala dentro del lote para establecimientos comerciales como supermercados, centros comerciales, grandes almacenes, tiendas, entre otras, se permitirá entre las 5:00 am hasta las 7:00 am; y/o entre las 08.00 p.m. hasta las 10:00 p.m.
- c) El abastecimiento de los surtidores de combustible y/o cualquier otro producto inflamable (gasolina, petróleo y/o gas) se permitirá dentro del lote donde se ubica el establecimiento comercial, entre las 10.00 p.m. hasta las 6:00 a.m.

El incumplimiento de los horarios precitados será causal para el inicio del procedimiento de revocatoria de la licencia de funcionamiento otorgada, sin perjuicio de la imposición de las sanciones a que hubiera lugar.

**Artículo 34°.- ALMACENAMIENTO**

La actividad de almacenamiento o depósito, como uso exclusivo o predominante, se encuentra prohibida en todas las zonificaciones del distrito. Sólo se permitirá como parte de una actividad comercial que lo requiera, adscrito a ella en una proporción relacionada con el abastecimiento, según la demanda de la actividad principal (comercio o servicios). En ningún caso se identificará como un giro autorizado.





Municipalidad de La Molina

### Artículo 35°.- RUIDOS

Se considera el cuidado de la tranquilidad de las zonas residenciales, sobre todo en aquellas donde conviven con los usos de comercio. Para tal fin se tomará en cuenta lo siguiente:

35.1.- Límites máximos permisibles.- En base al Reglamento de Estándares Nacionales de Calidad Ambiental para Ruido, aprobado mediante Decreto Supremo N° 085-2003-PCM, los límites máximos permisibles son:

CUADRO N° 08

ZONAS DE APLICACIÓN	Horario Diurno 07:01 a 22:00 horas	Horario nocturno 22:01 a 7:00 horas
Zonas de Protección Especial	50 dB	40 dB
Zona Residencial (RDMB, RDB, RDM, CL)	60 dB	50 dB
Zona Comercial (CV, CZ)	70 dB	60 dB

En caso de zonas mixtas se tomará en cuenta la zonificación de mayor vulnerabilidad.

La zona de protección especial, según el Artículo 3° del Decreto Supremo indicado, es aquel espacio de alta sensibilidad acústica, que comprende las zonas donde se desarrollan actividades de salud, establecimientos educativos, asilos y orfanatos.

35.2.- Ruidos en ambientes interiores.-

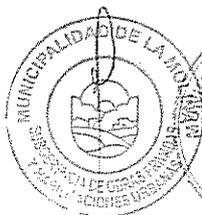
Se prohíbe:

- a) La producción de ruidos que rebasen los límites señalados.
- b) La transmisión al exterior de ruidos que rebasen los límites permitidos.

35.3.- Obligaciones de los conductores y propietarios de establecimientos comerciales.-

En materia de sonido, los propietarios, conductores y/o administradores de los establecimientos comerciales están obligados a:

- a) Acondicionar debidamente la acústica de los locales que, por la naturaleza de sus actividades, generen sonidos, ruidos y vibraciones, con el fin de garantizar la tranquilidad pública, vecinal y la salud de los usuarios y asistentes al establecimiento.





Municipalidad de La Molina

- b) Acondicionar las instalaciones de aire acondicionado y extractores de aire de modo que no generen ruidos molestos, y por tanto se garantice la tranquilidad de los vecinos.
- c) No instalar, hacer funcionar, ni usar, máquina, aparato, manipulación u otro similar, cuyo nivel de emisión sonora exceda de 50 dB dentro de establecimientos comerciales ubicados en inmuebles donde coexistan viviendas y otros usos permitidos por la zonificación vigente.

### Artículo 36°.- VIBRACIONES

En zonas comerciales se encuentra prohibido producir vibraciones y ruidos que sean transmitidos a las estructuras. Para tal fin se deberá tener en cuenta lo siguiente:

Los ascensores, las instalaciones de ventilación, de aire acondicionado, sistemas de refrigeración, suministro de agua, sistemas de desagüe, transmisión de energía eléctrica y demás instalaciones de las edificaciones, serán implementados con las precauciones de ubicación y aislamiento que garanticen un nivel de transmisión sonoro que no altere las condiciones acústicas normales de los locales y ambientes próximos.

### Artículo 37°.- RADIACIONES TÉRMICAS O CALOR

Estarán sometidos al presente reglamento todos los inmuebles que, por la naturaleza de sus giros o usos, generen focos de calor o frío que puedan alterar de forma sensible la temperatura del medio ambiente. Se deberá cumplir con las especificaciones técnicas establecidas por los organismos competentes.

### Artículo 38°.- INTENSIDAD DE LUZ Y CONTAMINACIÓN VISUAL

Para los fines del presente Reglamento se deberá considerar lo establecido en las Ordenanzas N° 1094-MML y la Ordenanza N° 089-MDLM, el Reglamento Nacional de Edificaciones, y demás normas aplicables.

### Artículo 39°.- HUMOS, GASES Y OLORES MOLESTOS

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



Municipalidad de La Molina

Se deberá considerar lo siguiente:

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

39.2.- Tales humos u olores serán dirigidos al exterior mediante conductos exclusivos (campanas extractoras con ducto o chimeneas) cuyo recorrido terminará en un punto de desfogue que cumpla las siguientes condiciones:

- a) El conducto deberá sobrepasar como mínimo 3.00 (tres) metros sobre la altura del predio colindante más alto y estar retirado como mínimo a 1.50 metros del plano de la fachada del predio.
- b) El conducto deberá guardar una distancia mínima que no interfiera con algún vano visible de los inmuebles colindantes.
- c) El conducto deberá construirse cumpliendo estrictamente condiciones de ornato sin alterar fachadas ni los aspectos estéticos de la edificación.

39.3.- La ventilación de los servicios higiénicos podrá realizarse en forma natural, permitiéndose en forma excepcional, la instalación de un sistema de ventilación mecánica, en aquellos locales que presenten un déficit de servicios higiénicos.

En el segundo caso, la extracción deberá ser canalizada hacia un patio o área libre (sin techar), mediante un ducto exclusivamente para dicho fin. En caso de predios con régimen de propiedad exclusiva y común se deberá contar con la aceptación de la junta de propietarios, o en su defecto con la aceptación del más del 50% de propietarios de la Unidad.

Los ductos, chimeneas, campanas y todo sistema de extracción hacia el exterior deberá mantenerse permanentemente en correcto funcionamiento y efectuarse en forma periódica su limpieza interior y aspecto exterior, de manera tal que se evite la propagación de plagas tales como insectos, roedores entre otros, y se mantenga el ornato del distrito.



Municipalidad de La Molina

### CAPÍTULO III ESTÁNDARES DE CALIDAD PARA LAS ACTIVIDADES URBANAS

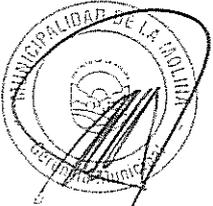
#### Artículo 40°.- DE LA EDIFICACIÓN

- a) Las edificaciones destinadas a la actividad comercial deberán cumplir con requisitos y condiciones mínimas establecidas en el Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA, Reglamento Nacional de Edificaciones (R.N.E.), disposiciones de Seguridad en Defensa Civil, Índice de Usos, Estándares de Calidad y Niveles Operacionales de la Municipalidad de La Molina; asimismo deberán estar debidamente acondicionados y el equipamiento en buen estado de conservación, según la actividad que desarrolle.
- b) Las edificaciones destinadas a la actividad comercial deberán tener Licencia de Obra o Declaratoria de Fábrica como tal (sin cargas inscritas).
- c) Las edificaciones deberán cumplir estrictamente con todas las regulaciones vigentes sobre las condiciones de aislamiento térmico, visual y acústico. No se permitirá que una edificación que realice actividad económica alguna tenga registro visual directo hacia edificaciones de uso residencial, a través de los vanos ubicados en un muro lateral y/o posterior.
- d) Los establecimientos comerciales deberán contar con medios de acceso y servicios para las personas con discapacidad y las personas adultas mayores, cumpliendo lo indicado en la Ley General de la Persona con Discapacidad, Ley N° 27050 y la Ley N° 27920, Ley que establece sanciones por el incumplimiento de Normas Técnicas de Edificación sobre Adecuación Urbanística y Arquitectónica para Personas con Discapacidad.
- e) Los elementos fijos y móviles que conformen un establecimiento, como muros, puertas, ventanas, rejas, avisos, luminarias, etc.; deberán mantenerse en buen estado de conservación y mantenimiento (acabado y pintura), acorde con la unidad volumétrica de la edificación, incluyendo paredes frontales, laterales y/o muros medianeros, en texturas y colores que guarden armonía con el entrono urbano. Ningún elemento de la fachada podrá invadir espacios públicos como rejas, mamparas, ventanas o puertas, productos de venta, pizarras u otros objetos.
- f) Los colores de las fachadas de los locales comerciales no podrán ser intensos, estridentes o fosforescentes de forma que generen un impacto visual negativo en el ornato del distrito.



Municipalidad de La Molina

- g) En las fachadas de los siguientes establecimientos comerciales: bodegas, panaderías, librerías, bazares, boticas, farmacias, fuentes de soda y similares, está prohibido poner stickers, pegar papeles o propagandas de los productos que se expenden en dicho establecimiento.



- h) Asimismo, se prohíbe el uso de sombrillas en las fachadas de los locales comerciales o retiros.

### Artículo 41°.- DE LAS INSTALACIONES

- a) Los ambientes en donde se desarrollan las actividades urbanas y de servicios profesionales deberán cumplir con las condiciones mínimas de iluminación y ventilación reguladas en la Norma A.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones, y de ser el caso, contar con los equipos necesarios para proporcionar comodidad a sus clientes. En caso que el establecimiento no cuente con una iluminación y/o ventilación directa suficiente, deberá contar con los equipos auxiliares necesarios que aseguren el correcto funcionamiento del ambiente.

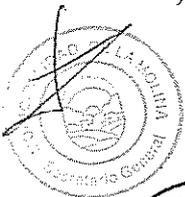
- b) Las áreas húmedas y de servicios (cocina y servicios higiénicos) deberán estar equipados con aparatos y accesorios completos de calidad. Sus muros deberán estar totalmente revestidos, según sea el caso, de acero inoxidable y/o cerámico según corresponda. Es obligatorio que los establecimientos de expendio de comida cuenten con trampas de grasa que separe su eliminación del resto de residuos, así como extractores de humo y olores.

### Artículo 42°.- DEL MOBILIARIO

- a) El mobiliario deberá estar acorde con el tipo de actividad urbana aprobada y autorizada por la municipalidad. Los elementos de exhibición como escaparates, vitrinas, mostradores, maniqués, etc.; deberán estar en óptimas condiciones de conservación y limpieza. Asimismo, deberán estar acorde con el tipo de uso aprobado y autorizado por la Municipalidad. La verificación del mantenimiento de estas condiciones estará a cargo de la Gerencia de Fiscalización Administrativa.

- b) Los restaurantes, fuentes de soda, cafeterías y afines a los que se les permite, conforme a la normatividad vigente, el uso de retiro municipal o en área comunes, deberán utilizar exclusivamente mobiliario trasladable y equipo de calidad. Queda prohibido el uso de sillas y mesas apilables de plástico, así como publicidad comercial en las mismas.

- c) No se permitirá en galerías comerciales y mercados existentes el uso del área de circulación común con mostradores, maniqués, vitrinas, o cualquier otro tipo de mobiliario que obstruyan la circulación al interior y exterior de estos locales.





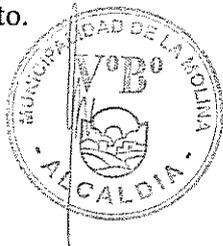
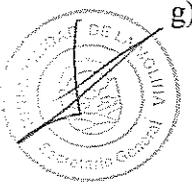
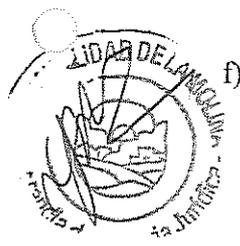
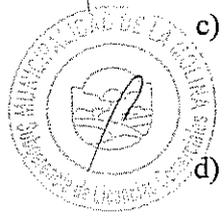
Municipalidad de La Molina

- d) Excepcionalmente en las áreas de circulación común de los centros comerciales se podrán ubicar módulos, siempre que los locales cuenten con el Informe Técnico Favorable de Defensa Civil, en donde se indique que estos no interfieren con salidas de emergencia de dicho establecimiento comercial.

### DE LAS CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO

#### Artículo 43°.- DEL ESTABLECIMIENTO

- a) Los establecimientos requerirán Inspección Técnica de Seguridad en Defensa Civil (incluyendo los centros de culto religioso), según la Ley N° 28976, Ley Marco de Licencia de Funcionamiento, y el Decreto Supremo N° 066-2007-PCM.
- b) La capacidad de almacenamiento de los establecimientos comerciales con un área de hasta 100 m2, que requieran de un depósito al interior del mismo, será no mayor del 30% del área total de local. En los casos de los establecimientos con un área superior de 100 m2, el área del depósito será no mayor al 40% del área total del local.
- c) Los titulares de los establecimientos son los responsables de la higiene y seguridad de las actividades que en estos se realizan, así como del mantenimiento de las instalaciones, equipos e instrumentales.
- d) En los locales comerciales en donde se desarrollen giros relacionados a la salud de las personas o animales, cuidado y embellecimiento del cuerpo, manejo de alimentos y productos perecibles, el personal a cargo deberá utilizar un uniforme o indumentaria de trabajo.
- e) El local contará con un sistema y pozo de tierra, al que deberán estar conectados todos los equipos del servicio.
- f) Los establecimientos como pubs, restaurantes, cafeterías, fuentes de soda, etc.; deberán cumplir con las disposiciones establecidas por el Decreto Supremo N° 001-2011-S.A que modifica el Decreto Supremo N° 015-2008-S.A, Reglamento de la Ley N° 28705, Ley General para la Prevención y control de Riesgos del Consumo del Tabaco, modificada por la Ley N° 29517, y normas conexas, no siendo factible implementar un área de fumadores. Esta restricción es extensible para cualquier giro.
- g) Los establecimientos comerciales que reciban la afluencia de público, deberán cumplir con la normativa e infraestructura para el acceso de tránsito, y circulación de las personas con discapacidad dentro del local, y en cualquier otra, establecida por los Organismos competentes de Defensa Civil. Es obligatorio exhibir en lugar visible tanto exterior como interior la capacidad máxima de aforo del local, así como de la ubicación de los equipos de emergencia y de la(s) salida(s) de emergencia del establecimiento.





Municipalidad de La Molina

- h) En los establecimientos como restaurantes, bodegas, minimarkets, y estaciones de servicio estará permitida la venta de licor en menor escala, estando obligados a cumplir con las restricciones establecidas por Ley y Ordenanzas vigentes sobre la prohibición de venta a menores de edad y fuera del horario establecido.
- i) Los establecimientos comerciales deberán respetar los decibeles de ruidos establecidos en las normas sobre la materia, y que se encuentran contemplados en el presente Decreto de Alcaldía, debiendo contar para el caso de los giros que lo requieran, con el debido acondicionamiento acústico, refrendado por un profesional especialista en la materia.
- j) Los restaurantes pueden expender licor solo como acompañamiento de comidas, no siendo factible por ningún motivo que el expendio de licor resulte su actividad principal.
- k) Las bodegas podrán expender licor a menor escala, quedando prohibido su consumo en el local, sin que sea factible la venta de licor como actividad principal.
- l) Los conductores de los establecimientos no deberán permitir que sus empleados realicen actos de discriminación de ningún tipo (racial, social, económica, etc.), bajo apercibimiento de la aplicación de sanciones por parte de la autoridad correspondiente.
- m) Los locales comerciales ubicados en centros comerciales que además del giro principal pretendan desarrollar espectáculos en vivo (acompañamiento musical), deberán señalarlo expresamente en su solicitud de Licencia de Funcionamiento, a fin de verificar que cuenten con el espacio suficiente para la ubicación de los artistas, así como con las condiciones técnicas y acústicas para funcionar. La autorización para la realización de dichos espectáculos seguirá el trámite correspondiente para la autorización de los espectáculos públicos no deportivos.
- n) Los establecimientos deberán cumplir con las disposiciones del Código de Protección y Defensa del Consumidor, Ley N° 29571, con la finalidad que los consumidores accedan a productos y servicios idóneos y gocen de los derechos y los mecanismos efectivos para su protección, por lo que tendrán que tener disponible el libro de reclamaciones, el que deberá exhibirse en un lugar visible y fácilmente accesible al público, rigiéndose el mismo por el Decreto Supremo N° 011-2011-PCM – Reglamento del Libro de Reclamaciones del Código de Protección y Defensa del Consumidor.

**Artículo 44°.- DE LOS PRODUCTOS DE VENTA**

- a) Los productos y bienes en venta deberán estar correctamente clasificados, empaquetados y debidamente ordenados en estantes, anaqueles, vitrinas, etc. No se permitirá la colocación de la mercadería o productos de venta en mesas, bandejas, rumas, montículos, piso, paredes u otra forma que permita la manipulación directa del público, ni en forma tal que obstruya el área de circulación de los clientes dentro del local, así como en el retiro municipal y/o en la vía pública.

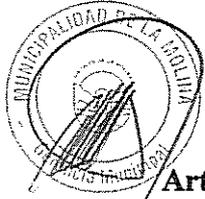




Municipalidad de La Molina

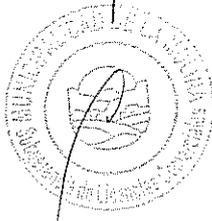
### Artículo 45°.- DE LA PUBLICIDAD

- a) Los establecimientos destinados a actividades urbanas que instalen elementos de publicidad deberán cumplir con lo establecido en las ordenanzas para dicho fin, entre ellas la Ordenanza N° 1094-MML y la Ordenanza N° 089-MDLM y toda normativa que regule la instalación de anuncios publicitarios.



### Artículo 46°.- DE LA SEGURIDAD E HIGIENE

- a) Para el caso de locales de expendio de alimentos, estos deberán contar con implementos de cocina en buen estado de conservación y limpieza, tanto en paredes, pisos como utensilios.
- b) El mobiliario, vajilla y utensilios (platos, cubiertos, vasos, jarras, copas, etc.) deberán ser presentados a los usuarios en buenas condiciones de mantenimiento y limpieza.
- c) Los establecimientos deberán evitar la acumulación de grasa en paredes, pisos, equipos y utensilios.
- d) Los servicios higiénicos deberán estar en buen estado de limpieza, para lo cual deberán contar con servicio de agua permanente; así como facilitar a los usuarios los materiales de higiene necesarios para su uso.
- e) Todos los locales públicos de reunión, alimentación y hospedaje de personas deberán fumigarse; dicha fumigación deberá ser realizada por empresas especializadas debidamente acreditadas, cuantas veces sea necesario, a fin de estar libres de plagas, insectos, roedores, etc. Es obligatorio que cada local cuente como mínimo, con el correspondiente Certificado de Fumigación anual o semestral vigente, según sea el caso.

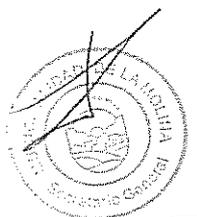


## CAPÍTULO IV

### ESTÁNDARES DE CALIDAD PARA DETERMINADAS ACTIVIDADES URBANAS

#### Artículo 47°.- CABINAS DE INTERNET

1. Se deberá acondicionar dentro del local un lugar exclusivo para la ubicación de los equipos destinados al uso de los menores de edad, que no será menor al 40 % del total de equipos de cómputo del servicio, los cuales deberán estar expuestos, con el Sistema de Cabinas Abiertas y ubicados de modo tal que facilite el control por parte del propietario, conductor y/o administrador del establecimiento, de conformidad con la Ordenanza N° 188-MDLM que aprobó las Normas de Prohibición y Sanciones Administrativas al Acceso a Páginas de Información o Contenido Pornográfico a Menores de Edad en cabinas públicas de internet en el Distrito.





Municipalidad de La Molina

2. Todos los equipos de cómputo del servicio estarán numerados correlativamente, consignando en un plano simple de distribución, la ubicación de los que corresponden al uso de los menores, el que deberá estar en exhibición en un lugar visible y separado de cualquier otro cartel en una pared principal del local. Una copia del plano deberá ser presentado a la Subgerencia de Licencias Comerciales, en el procedimiento de Licencia de Funcionamiento.
3. Exhibir en un lugar próximo a los equipos de cómputo destinados exclusivamente para el uso de menores de edad, carteles, letreros y/o afiches, cuyas medidas sean de 30 cm. de ancho por 40 cm. de largo, en los que se debe consignar: **"ZONA PROTEGIDA CON FILTROS DE SEGURIDAD PARA MENORES DE EDAD. PROHIBIDO EL INGRESO DE MENORES DE EDAD A PÁGINAS DE CONTENIDO PORNOGRÁFICO, BAJO RESPONSABILIDAD DEL PROPIETARIO Y/O CONDUCTOR DEL ESTABLECIMIENTO"**, de conformidad con la Ordenanza N° 188-MDLM.
4. Se deberá instalar en los equipos de cómputo destinados al uso de menores de edad, los programas necesarios que contengan filtros y bloqueos que impidan la visualización de páginas pornográficas para los menores de edad, de conformidad con la Ordenanza N° 188-MDLM.
5. Los propietarios y/o conductores de los locales deberán llevar un Registro de Usuarios por cabinas y horas de usos diarios, con control de la asistencia de los menores de edad que hagan uso de estos servicios, en el cual se detallará el día, la hora de entrada y salida, el nombre del menor y la edad.
6. Establecer un horario de permanencia de menores de edad en las Cabinas de Internet del distrito, siendo éste el siguiente: menores de 11 a 14 años hasta las 19:00 horas, menores de 15 a 17 años hasta las 23:00 horas, menores de 0 a 10 años sólo en compañía del padre de familia o tutor; de conformidad con la Ordenanza N° 188-MDLM.
7. Deberá contar con servicios higiénicos.

#### Artículo 48°.- CALL CENTER

1. Debe funcionar a puerta cerrada sin tener acceso libre y directo del público.
2. No comprende almacén, depósito, área de exhibición, venta directa de productos ni atención al público. En los casos de los predios que tengan la condición de uso mixto, el espacio destinado para Call Center será independiente a la vivienda.
3. En caso que el establecimiento se ubique en predios con régimen de propiedad exclusiva y común deberá contar con la aceptación de la junta de propietarios, o en su defecto con la aceptación del más del 50% de propietarios de la Unidad.
4. Deberá contar con servicios higiénicos.



Municipalidad de La Molina

### Artículo 49°.- FERRETERÍA SIN VENTA DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN

1. Tendrá un área de depósito o almacén, que no excederá el 30 % del área total del local.
2. No se autorizará la actividad de matizado de pinturas ni la venta de materiales de construcción.
3. Deberá contar con servicios higiénicos.
4. El giro no contempla la actividad de carpintería metálica.
5. Se deberá evitar la emisión de olores nocivos y ruidos molestos.

### Artículo 50°.- FUENTES DE SODA

1. En el área de elaboración de alimentos, los pisos serán de materiales no absorbentes por los productos empleados en su limpieza, resistentes, antideslizantes, y que permitan su mantenimiento en adecuadas condiciones de higiene. Serán fáciles de limpiar y tendrán una inclinación suficiente hacia los sumideros que permita la evacuación de agua y otros líquidos.
2. Las paredes tendrán superficies lisas, no absorbentes y revestidas de material o pintura lavable.
3. La atención al público no podrá realizarse a través de las ventanas del establecimiento.
4. Deberá contar con servicios higiénicos.
5. Podrá contar con un horno microondas, con una freidora, o artefactos similares en donde se preparen comidas de poca complejidad. Del mismo modo deberá contar con un sistema de campana extractora o recirculante con filtros de retención de grasa y sólidos en suspensión.
6. El sistema de evacuación de aguas residuales debe mantenerse en buen estado de funcionamiento y estar protegido para evitar el ingreso de roedores e insectos al establecimiento. Este sistema debe estar diseñado para soportar cargas máximas, contar con trampas de grasa y evitar la contaminación del sistema de agua potable.
7. No se permitirá la utilización de pizarras en el área de uso de retiro ni en la vía pública para indicar el precio de los bienes y servicios correspondientes al giro que se brindan en el establecimiento.
8. Queda prohibida la venta y el consumo de menú y de licores en el establecimiento y en los alrededores del mismo.



Municipalidad de La Molina

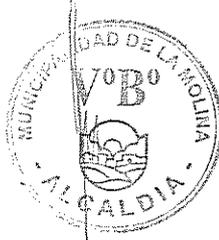
### Artículo 51°.- GIMNASIO

1. El lugar destinado para el uso de gimnasia o deportes para las personas, deberá permitir el cómodo desplazamiento de éstas y del personal, contando con ventilación, luz natural, artificial y temperatura adecuada.
2. Contarán con pisos de parquet, plástico o acondicionamiento flexible, deben ser elásticos, resistentes, sólidos, lisos y de limpieza fácil.
3. El piso debe ser antideslizante, especialmente en las áreas de circulación.
4. Los gimnasios deberán poseer servicios sanitarios diferenciados para varones y mujeres, con sus respectivas duchas.
5. Queda prohibido el expendio de bebidas alcohólicas.
6. Los gimnasios que realicen la venta y suministros de productos nutricionales de presentación farmacológica, medicamentos y/o fármacos deberán contar con la autorización municipal correspondiente.
7. Contar con vestuarios, duchas y servicios higiénicos.
8. Contar con una gaveta botiquín de primeros auxilios.
9. Queda prohibido el funcionamiento de gimnasios en sótanos y en lugares lindantes con hospitales, sanatorios, escuelas y asilos o casa de reposo.
10. Deberá contar con una cobertura de servicios de emergencia médica para los usuarios y personal docente. Asimismo, deberán considerar necesariamente acondicionamiento acústico. La colocación del material aislante contra el ruido se hará en las paredes y techos del local, sin afectar el sistema de ventilación del mismo.

### Artículo 52°.- GUARDERÍA

Para la instalación de una guardería se requerirá la aceptación escrita del 80% de los vecinos cuyas propiedades se encuentran ubicadas en la manzana, incluyendo necesariamente la aprobación de los vecinos del fondo y laterales del lote y del frente de la cuadra en que se ubica el establecimiento. La comprobación de la aprobación vecinal estará a cargo de la Oficina de Participación Vecinal.

El local deberá estar en el primer piso y contar con un área libre reglamentaria de acuerdo a la zonificación y parámetros urbanísticos y edificatorios. No estará permitida la ampliación al giro de nido. No se permitirá este giro en un radio menor a 300m respecto de otro autorizado previamente.





Municipalidad de La Molina

La guardería deberá presentar el siguiente acondicionamiento:

1. Deberá contar con un área de cuidado y enseñanza-aprendizaje.
2. Deberá contar con un área administrativa.
3. Deberá contar con un área de apoyo técnico (psicología, pedagogía, etc.).
4. Deberá contar con un área de preparación de alimentos, comedor y servicios sanitarios que se adapten a las necesidades de los menores.
5. Deberá contar con Ludoteca y biblioteca.
6. Deberá contar con un patio de juegos.
7. Deberá contar con un Depósito.
8. En las demás condiciones técnicas deberá seguir los parámetros fijados para un nido.
9. No podrán realizar actividades, presentaciones o similares con equipo de sonido u otra fuente que cause molestias al vecindario.

### Artículo 53°.- LAVANDERÍA

1. En cuanto al acondicionamiento del local, los encuentros entre el piso y las paredes deben ser continuos y redondeados para mejorar las condiciones de limpieza.
2. Los muros, pisos y techos del área de lavado de ropa deberán estar revestido con materiales que permitan una rápida y fácil limpieza e impermeables.
3. Los ambientes o patios donde se efectuó el lavado deberán estar provistos de sumideros con rejilla.
4. El sistema de evacuación de aguas residuales debe mantenerse en buen estado de funcionamiento y estar protegido para evitar el ingreso de roedores e insectos al establecimiento. Este sistema debe estar diseñado para soportar cargas máximas, contar con trampas de grasa y evitar la contaminación del sistema de agua potable.
5. No se permitirá la instalación de calderos dentro del local.
6. Deberá contar con servicios higiénicos.
7. Las máquinas o equipos de la lavandería no deberán producir ruidos molestos ni vibraciones que afecten la tranquilidad del vecindario.



Municipalidad de La Molina

8. Solo en Comercio Zonal se permitirá el empleo de máquinas industriales para el desarrollo del giro.

#### Artículo 54°.- MINIMARKET, VERDULERÍA Y FRUTERÍA

1. Tendrá un área de depósito o almacén, que no excederá el 20 % del área total del local.
2. Deberá contar como mínimo con una caja registradora.
3. Deberá contar con estantería tipo autoservicio.
4. Deberá contar con equipo de refrigeración en el caso de venta de productos perecibles.
5. Está prohibido que los productos que se expenden se ubiquen en la entrada del establecimiento, el área de uso de retiro y/o la vía pública.
6. Para la venta de aves beneficiadas, la zona del establecimiento destinada para ello deberá tener revestimiento de paredes con mayólica a una altura de 1.80 mt. desde el piso u otro similar de material lavable, el mobiliario debe ser de acero, en ningún caso se permitirá mesas de trabajo de madera, Las aves deberán estar permanentemente refrigeradas, encontrándose prohibida su exhibición fuera de esas condiciones.
7. Deberá contar con servicios higiénicos.
8. Deberá tener un lavadero con provisión de agua permanente.
9. El sistema de evacuación de aguas residuales debe mantenerse en buen estado de funcionamiento y estar protegido para evitar el ingreso de roedores e insectos al establecimiento. Este sistema debe estar diseñado para soportar cargas máximas, contar con trampas de grasa y evitar la contaminación del sistema de agua potable.
10. No se podrá exhibir anuncios en las paredes del local que no cuenten con la respectiva autorización municipal tales como afiches, stickers, papelógrafos, banners, etc.
11. El local deberá estar libre de insectos y roedores.
12. La estantería y/o cajonería deberá estar en buenas condiciones para la exhibición de los productos.

#### Artículo 55°.- OFICINAS ADMINISTRATIVAS EN ZONAS RESIDENCIALES

1. Se tiene reducido y eventual número de visitantes externos.





Municipalidad de La Molina

2. Su distribución puede contar, entre otros ambientes, con una sala de reuniones eventuales o sala de directorio (no se permiten reuniones ni convocatorias masivas) y con un archivo documentario.
3. No se admiten actividades de capacitación.
4. No comprende almacenamiento ni exhibición de productos.
5. Debe funcionar a puerta cerrada sin tener acceso libre y directo del público.
6. Deben contar con servicios higiénicos.
7. Las oficinas administrativas en zonificación comercial, se concebirán como locales institucionales, y podrán contar con un área de atención al público y capacitación.

#### Artículo 56°.- PANADERÍAS Y PASTERERÍAS

1. Deberán contar con extractor de humo y chimenea con las siguientes características:
  - a. El punto final de desfogue se ubicará sobrepasando en 3.00 m sobre la altura del predio colindante más alto y estar retirado como mínimo a 1.50 metros del plano de la fachada del predio, sin perjuicio de lo normado en el Art.5° de la Norma EM. 060 del RNE.
  - b. El conducto deberá guardar una distancia mínima que no interfiera con algún vano visible de los inmuebles colindantes.
  - c. La instalación no debe alterar la fachada ni los aspectos estéticos y arquitectónicos de la edificación.

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

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

4. De existir cámaras de fermentación, deben estar revestidas con material impermeable, fácil de fumigar y limpiar.
5. Deberá contar con servicios higiénicos.
6. Los muros del área de los servicios higiénicos deben ser revestidos con mayólica o material similar.



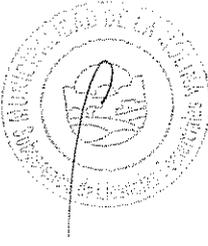
Municipalidad de La Molina

- 
7. Debe contar con un área de depósito, en el que el almacenamiento será sobre parihuelas de madera.
  8. Queda prohibida la instalación de altillos o divisiones de madera.
  9. Todas las secciones del local así como las maquinarias, útiles de elaboración, recipientes, mesas tablas, etc., deberán estar en perfecto estado de aseo y conservación.
  10. Deberá evitar ruidos molestos y olores.



### Artículo 57°.- PLAYAS DE ESTACIONAMIENTOS

Además de las consideraciones expuestas en el presente Reglamento, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- 
1. El piso será de concreto, asfalto, ripio o confitillo, no se admitirá piso de tierra.
  2. Deberán contar con un servicio higiénico y un lavamanos.
  3. Deberá contar con una caseta de control que podrá ser de material liviano, sin que ésta pueda ubicarse en la zona de retiro.
  4. Deberán cumplir con las disposiciones de la Ley N° 29461, Ley que regula el servicio de Estacionamiento Vehicular.
  5. En el ingreso a las playas de estacionamiento se debe considerar un ochavo a 45° y un retiro de tres (03) metros.



### Artículo 58°.- PUBS

- 
1. No producirán ruidos permanentes o eventuales que se perciban fuera del local mayores a 70 decibeles.
  2. No se permite la emisión de humos, polvos, olores molestos, gases tóxicos que puedan ser percibidos fuera del local o causen molestias al vecindario.
  3. Todos los locales deberán considerar necesariamente acondicionamiento acústico. La colocación del material aislante contra el ruido se hará en las paredes y techos del local, sin afectar el sistema de ventilación del mismo.
  4. Estará prohibido el ingreso de menores de edad.
  5. Deben exhibir en un lugar visible en el exterior del local la capacidad máxima de aforo.





Municipalidad de La Molina

6. No se permitirá el expendio de bebidas alcohólicas para llevar.
7. No se permitirá destinar un área del local como zona de fumadores.
8. Deberá contar con servicios higiénicos.

#### Artículo 59°.- RESTAURANTES

##### ESTÁNDARES DE CALIDAD Y NIVELES OPERACIONALES:

1. Solo se permitirá el expendio de bebidas alcohólicas para consumo en el local como complemento de comidas en los restaurantes.
2. El establecimiento debe estar en un espacio independiente de la vivienda.
3. El ingreso del público debe ser independiente del ingreso del servicio y de los abastecedores, o en todo caso, se establecerán periodos de tiempo diferentes para evitar la circulación cruzada entre estos dos últimos. En los casos de los predios que tengan la condición de uso mixto, los ingresos al Restaurante serán independientes del ingreso a la vivienda.
4. Las puertas deben ser de superficies lisas y no absorbentes, además de tener cierre automático en los ambientes donde se preparan alimentos.
5. La mesa donde se prepara los alimentos deberá ser de acero quirúrgico.
6. Se deberá dotar de casilleros para los empleados.
7. Los pasadizos no deben ser utilizados como áreas para el almacenamiento.
8. Para las cocinas, hornos, freidoras o similares se debe contar con un sistema de campana extractora, chimeneas o ductos de desfogue exclusivamente para la evacuación de los humos, gases y olores molestos, con filtros de retención de grasa y sólidos en suspensión.
9. Los ductos y chimeneas deben tener un recorrido directo hacia el exterior de la edificación, con las siguientes características:
  - a. El punto final de desfogue se ubicará sobrepasando en 3.00 m sobre la altura del predio colindante más alto y estar retirado como mínimo a 1.50 metros del plano de la fachada del predio, sin perjuicio de lo normado en el Art.5° de la Norma EM. 060 del Reglamento Nacional de Edificaciones.
  - b. El conducto deberá guardar una distancia mínima que no interfiera con algún vano visible de los inmuebles colindantes.



Municipalidad de La Molina

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

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

11. El local debe contar con Licencia de Obra o Declaratoria de Fábrica (inscrita sin carga), para el giro específico.

12. La edificación tendrá un área total mínima de 90 m<sup>2</sup>, y deberá cumplir con un área de mesas mínima de 50 m<sup>2</sup>.

13. Contar con 04 servicios higiénicos como mínimo, dos de uso público para hombres y mujeres, una para discapacitados y uno para trabajadores (siempre que estos excedan de 05 personas); el baño para discapacitados se podrá acondicionar al de los baños de uso público siempre que el área del local no permita acondicionar uno exclusivo.

14. La cocina de los restaurantes deberá tener revestimiento de paredes con mayólica a una altura de 1.80 m o de material lavable, el mobiliario debe ser de acero quirúrgico, en ningún caso se permitirá mesas de trabajo de madera.

15. Anexo a la cocina deberá tener un almacén o depósito de productos alimenticios agrupados según su uso (alimentos húmedos, alimentos secos y productos no alimenticios).

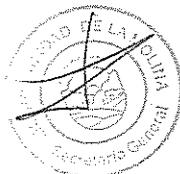
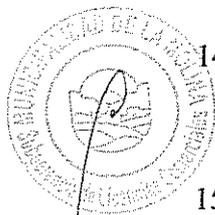
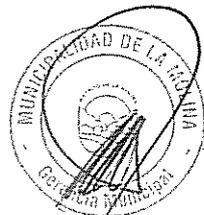
16. Deberá cumplir con las normas técnicas especificadas en el Reglamento de Restaurantes Decreto Supremo N° 025-2004-MINCETUR y Reglamento Nacional de Edificaciones.

### CONDICIONES COMPLEMENTARIAS QUE DEBEN CUMPLIR LOS RESTAURANTES:

Ingreso.- Uno principal y otro de servicio o para los abastecedores, los que deben diferenciarse del ingreso a la vivienda. En los casos del ingreso de servicio o abastecedores se establecerán periodos de tiempo diferentes para evitar la circulación cruzada

Recepción.- Contará con servicio telefónico.

Ascensores.- Contará obligatoriamente con uno, cuando el Restaurante se encuentre ubicado en el 3er. Piso o en nivel superior.





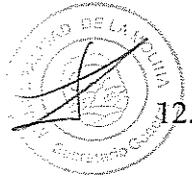
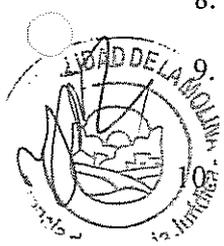
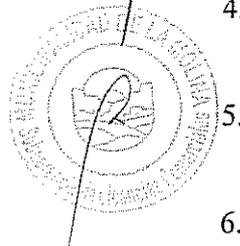
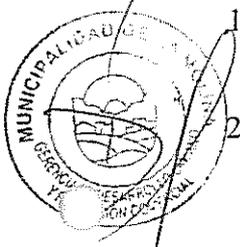
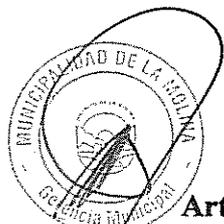
Municipalidad de La Molina

Estar de Espera y Bar.- Su área mínima será equivalente al 15% del área del comedor y será independiente de los ambientes de comedor.

Comedor.- La distribución de mesas y mobiliario será funcional permitiendo una adecuada circulación de las personas.

**Artículo 60°.- SALÓN DE BELLEZA**

1. Contarán con instalaciones de agua fría y agua caliente, que garantice una temperatura de agua de 80° C.
2. Siempre que sea necesario y como mínimo una vez al año, se realizará una desinfección, desinsectación y desratización de los locales e instalaciones por personal calificado y con productos sanitariamente autorizados.
3. Existirá dentro de los locales una zona especialmente dedicada al almacén de material, productos cosméticos e indumentaria de trabajo.
4. El establecimiento estará dotado de un botiquín de primeros auxilios que contenga material de cura, situado en un lugar idóneo para su uso.
5. Las estanterías, armarios y otros muebles estarán a suficiente distancia del suelo para permitir la limpieza y desinfección.
6. Dispondrá de recipientes adecuados y herméticos para el recojo de residuos.
7. Se prohíbe el acceso de animales al establecimiento donde se presten este tipo de servicios, excepto aquellos que cumplan la función de guía para invidentes.
8. Deberá contar con servicios higiénicos.
9. Cuando se preste atención indistinta a hombres y mujeres, se requerirán servicios higiénicos diferenciados para cada uno.
10. Las cuchillas y materiales de rasurado, serán estériles, de un solo uso y envasados individualmente.
11. En los casos de utilizar material no desechable, el mismo se someterá a los procesos de limpieza, empaquetado, esterilización mediante autoclave y/o radiación ionizante y almacenaje sellado.
12. Las toallas y demás indumentarias de trabajo, se mantendrán y almacenarán limpias, en condiciones higiénicas y serán renovadas para cada cliente; una vez usadas, se depositarán en un recipiente dispuesto a tal fin, para proceder a su limpieza.





Municipalidad de La Molina

13. Los sillones serán tapizados en plástico, cuero o marroquín de acuerdo a la categoría y ubicación del establecimiento, no se permiten sillones o sillas tapizadas con tela o similar.
14. Tendrán cuando menos un espejo por cada sillón de atención.

#### Artículo 61°.-VENTA DE VEHICULOS NUEVOS

1. Deberá contar con un área de Recepción para los clientes.
2. Los vehículos de venta deberán estar ubicados dentro del local autorizado.
3. Deberá contar con un área administrativa.
4. Deberá contar con un almacén.
5. Los estacionamientos destinados para las visitas, no deberán ser ocupados como área de exhibición de los vehículos nuevos.
6. Deberá contar con servicios higiénicos.

#### Artículo 62°.- VINOTECA Y SIMILARES

1. Deberá contar con un área de recepción para los clientes.
2. Los vinos deberán estar exhibidos en mostradores, donde los usuarios puedan desplazarse por el local y puedan elegir los vinos en stock.
3. Será factible efectuar la degustación de vinos en el local (únicamente para fines de degustación y/o cata, mas no se podrá ampliar el giro a bar).
4. Deberá contar con un depósito.
5. No debe empotrarse los armarios de forma que se impida una correcta ventilación. (dejar al menos 3 cm por cada uno de los lados).
6. Deberá contar con servicios higiénicos.

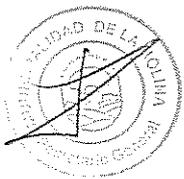
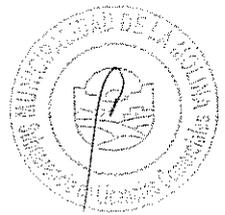
#### Artículo 63°.- CENTRO DE CULTO RELIGIOSO

Estando a lo dispuesto por el Artículo 18° de la Ley N° 28976, Ley Marco de Licencia de Funcionamiento, que establece que las Instituciones de cualquier credo religioso, respecto de establecimientos destinados exclusivamente a templos, monasterios, conventos o similares, no se encuentran obligadas a solicitar el otorgamiento de licencia de funcionamiento, sin embargo con el fin de evitar que dichas actividades perturben la tranquilidad del vecindario en donde se ubican, deberán cumplir con lo siguiente:



Municipalidad de La Molina

1. Ubicación conforme según el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.
2. Deben adherir material acústico a las paredes y/o techos, para mitigar el sonido producido en las ceremonias. En todos los casos, el sonido que se perciba desde el exterior del local no deberá exceder de los 50 decibeles.
3. Las actividades se desarrollarán solamente al interior del local.
4. El estacionamiento requerido deberá ser resuelto dentro del local, no utilizando la vía pública para tal fin.
5. No debe producir alteraciones al Medio Ambiente que causen molestias a los vecinos de la zona.





Municipalidad de La Molina

ANEXO 1

FORMATO N° 1

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

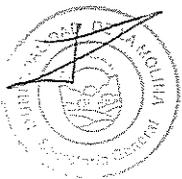
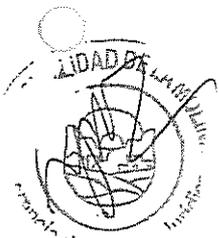
Por medio de la presente, ..... identificado con D.NI / R.U.C. N° ..... declaro bajo juramento que ante la eventualidad que se produzcan daños materiales como consecuencia de las obras de edificación autorizadas por la Municipalidad de La Molina a través del expediente N° ..... y la Resolución N° ....., 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 ..... de .....

.....  
Titular de la Obra

.....  
Responsable de la Obra





Municipalidad de La Molina

ANEXO 2
FORMATO N° 2

DECLARACION JURADA DE COMPROMISO DE VIGENCIA DE PÓLIZA DE SEGURO CAR

Por medio de la presente, nosotros, \_\_\_\_\_, identificado (a) con DNI N° \_\_\_\_\_, con domicilio en \_\_\_\_\_, Distrito de \_\_\_\_\_, Departamento y Provincia de Lima, en calidad de titular de la obra; y \_\_\_\_\_, identificado (a) con DNI N° \_\_\_\_\_, colegiatura CAP/CIP \_\_\_\_\_, con domicilio en \_\_\_\_\_, Distrito de \_\_\_\_\_, Departamento y Provincia de Lima, en calidad de Responsable de Obra (en adelante "los interesados"), declaramos bajo juramento y para los efectos de la prosecución del trámite de Licencia de Obra materia de solicitud, que adjunto al presente expediente se encuentra anexa Póliza de Seguro CAR (Todo Riesgo Contratista) N° \_\_\_\_\_, expedida por la empresa \_\_\_\_\_, a favor de \_\_\_\_\_, la misma que cuenta con vigencia desde el \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del 20 \_\_ hasta el \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del 20 \_\_.

Sin embargo, en virtud a lo establecido en último párrafo del inciso 90.2 del Artículo 90° del Decreto Supremo N° 018-2008-VIVIENDA, que Modifica el TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, publicada en el Diario Oficial "El Peruano" el 11 de Junio de 2008, cabe establecer y manifestar con carácter de declaración jurada:

- (i) Que, los interesados nos comprometemos a renovar, en forma automática, Póliza de Seguro CAR (Todo Riesgo Contratista) N° \_\_\_\_\_ señalada en párrafos precedentes, en caso la misma hubiera vencido antes de la conclusión y/o culminación de la ejecución de obra materia de autorización, sin que para ello deba mediar comunicación escrita por parte de la Municipalidad de La Molina, toda vez que es responsabilidad exclusiva de los interesados el mantener actualizada dicha Póliza.
(ii) Que, los interesados nos comprometemos a instalar en lugar visible, dentro y fuera del local de ejecución de obra, una copia de Póliza de Seguro CAR (Todo Riesgo Contratista) N° \_\_\_\_\_ vigente, toda vez que al efectuarse los controles posteriores de obra, por parte de La Molina, ésta última deberá tomar conocimiento de dicha vigencia, puesto que en caso de haber vencido, surtirá la revocación de Licencia de Obra Automática otorgada, como efecto legal de la inspección en mención, considerándonos notificados en forma inmediata.

En consecuencia, en caso de incumplimiento a lo declarado en la presente y/o lo verificado en controles posteriores efectuados por la Municipalidad de La Molina, los interesados nos sometemos a las medidas disciplinarias correspondientes, asumiendo así las responsabilidades administrativas, civiles y/o penales que correspondan, puesto que nos comprometemos a resolver cualquier problema actual o futuro surgido, como resultado, del vencimiento de Póliza de Seguro CAR (Todo Riesgo Contratista) N° \_\_\_\_\_, la misma que tiene como fin primordial la salvaguarda de los intereses del personal que labore en la construcción de la obra autorizada.

La Molina, ..... de ..... del 2012

Firma Titular de la Obra ..... Firma Responsab. Obra .....
Nombres y Apellidos: ..... Nombres y Apellidos .....
DNI: ..... DNI .....
Domicilio Fiscal: ..... Domicilio Fiscal: .....
Teléfonos: ..... Teléfonos: .....
Email: ..... Email: .....

