

ubique en zonas donde existan edificaciones con 01 piso adicional a la altura máxima aprobada siempre y cuando exista una consolidación de esta altura en más del 50% de las edificaciones en la manzana donde se ubica la obra propuesta (debiendo presentar la gráfica correspondiente, debidamente sustentado con fotografías), podrá proyectar un piso adicional siempre y cuando esta no se configure como una unidad nueva de vivienda.

En estos casos no es aplicable lo normado en el Artículo 14° numeral 14.2 en consecuencia no se aprobará el uso de azotea ni escalera de evacuación hacia ultimo techo.

#### 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 m<sup>2</sup> en aquellas viviendas cuya área construida sea superior a 100.00 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>, 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.

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 Económico, 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 Económico, 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 o 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 guardiana que no supere los 20.00 m<sup>2</sup> y constituya área común no independizable.

Las áreas de depósitos, administración y/o guardiana 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.

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.

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.

- i) En lotes con zonificación correspondiente a Comercio Vecinal (CV), con frente a vías metropolitanas que cuenten con áreas de 1,000 m<sup>2</sup> o más y frentes mínimos de 20.00 ml., se podrán desarrollar conjuntos comerciales que alberguen giros compatibles con CV, de



acuerdo a lo aprobado en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas vigente.

Estos conjuntos comerciales deberán contar con aprobación del estudio del impacto vial y ambiental.

En los casos en que la edificación colinde con zonas residenciales se exigirá un retiro posterior de 5.00 ml., y según el caso un retiro lateral de 5.00 ml. hacia la zona residencial, asimismo se deberá implementar sistemas de acondicionamiento acústico y otros que resulten necesarios, para evitar impactos negativos sonoros y/o ambientales. Se deberá evitar registro visual hacia la zona residencial.

En ningún caso se permitirá el ingreso vehicular y/o peatonal, ni de carga, descarga o abastecimiento por las vías locales colindantes.

En el caso de Centros Comerciales, que colinden con zonas residenciales se exigirá un retiro posterior de 5.00 ml., y retiros laterales de 5.00 ml.

Se precisa que los predios compatibles con Comercio Vecinal (CV) en el giro de restaurantes, ubicados en los tramos establecidos en el Literal B.6 del Anexo N° 02 de la Ordenanza N° 1661-2013-MML, deberán cumplir con un área mínima de lote igual o mayor a 450 m<sup>2</sup>, con frente no menor a 15 ml. Asimismo los predios compatibles para desarrollar los giros de Cafetería y Fuente de Soda en la ubicación antes señalada, deberán cumplir con un área mínima del lote igual o mayor a 360 m<sup>2</sup>, con frente no menor a 12.00 ml.

En el caso de los predios ubicados frente a vías metropolitanas que cuenten con la compatibilidad de uso para Comercio Vecinal pero que, por efectos de la consolidación de la zona no cuenten con el área señalada en el Decreto de Alcaldía N° 005-2012-MDLM y sus modificatorias; se considerará el lote existente, siempre que este provenga de un procedimiento de Habilitación Urbana concluido y cuente con un área y frente mínimo correspondiente a la clasificación residencial superior, señalada en la ordenanza de zonificación vigente; dichas actividades deberán cumplir con lo establecido en los Estándares de Calidad y Niveles Operacionales para las Actividades Urbanas del Distrito de La Molina.

Se establecen las siguientes compatibilidades de usos únicamente para fines de Licencia de Funcionamiento en los ejes que a continuación se detallan, para lo cual los predios no deberán utilizar como área comercial la zona de establecimientos del inmueble o desarrollar actividades comerciales en el retiro del predio; para el desarrollo de la actividad comercial se deberá cumplir con la dotación adecuada de estacionamiento de acuerdo a los criterios establecidos en el Decreto de Alcaldía N° 005-2012-MDLM y sus modificatorias (No aplicable para Licencias de Edificación).

1. Av. Separadora Industrial, en el tramo comprendido entre la Av. Huarochiri hasta el Jr. Paseo de los Eucaliptos (lado par), con zonificación Residencial de Densidad Media (RDM) se permitirá el desarrollo de Oficinas Administrativas sin atención al público, en el área de lote existente. Así mismo en el tramo comprendido entre Ca. Las Tradiciones con Av. Los Ingenieros será compatible el uso de Guarderías, siempre y cuando se cumplan con los estándares de calidad normados para dicha actividad.
2. Los predios ubicados con frente a la Av. La Molina en el tramo comprendido entre el Jirón Ontario y Av. Rinconada del Lago Oeste con zonificación Residencial de Densidad Baja (RDB) podrán ser compatibles con Oficinas Administrativas y Guarderías; para el caso de Guarderías se requiere un área mínima de lote de 1000.00 m<sup>2</sup>, precisándose que para el uso de Oficinas Administrativas se considerará el lote existente, debiendo respetar los Estándares de Calidad normados para cada actividad.
3. Los predios ubicados con frente a la Av. La Molina en esquina al Jr. Santa Margarita, con zonificación de Residencial de Densidad Baja (RDB), podrán ser compatibles con Comercio Vecinal (CV), siempre y cuando los predios donde se desarrollen dichas actividades comerciales cumplan los requerimientos establecidos en el presente literal y

cuenten con un lote mínimo de 900.00 m2 con frente mayor a 20.00 ml.

4. Los predios ubicados con frente a la Av. La Molina, en el tramo comprendido entre Calle Honolulu hasta la Mza. 3W Parcelación Semirústica El Sol de la Molina III Etapa (Pasaje sin nombre NN 196) altura cuadra 44 (lado par) de la Av. La Molina, con zonificación actual de Residencial de Densidad Baja (RDB) sin trama, podrá ser compatibles con Comercio Vecinal (CV), siempre y cuando los predios donde se desarrollen dichas actividades comerciales cumplan los requerimientos establecidos en el presente literal, en los reglamentos vigentes y cuenten con un frente mayor a 20.00 ml.

5. En la Av. La Molina, en el tramo comprendido entre Ca. NN 188 (008643) hasta Pj. NN 324 (010066), con zonificación Residencial de Densidad Media (RDM), podrá ser compatible el Uso de Comercio Vecinal (CV), en el lote existente, únicamente en el primer piso de la edificación, asimismo se permitirá el desarrollo de taller a nivel artesanal a menor escala sin uso de maquinaria y sin empleo de sustancias peligrosas siempre y cuando se cumpla con los reglamentos vigentes.

6. Los predios ubicados con frente a la Av. La Fontana, en el tramo comprendido entre la Calle Cerro de Paso y Jr. Arequipa, con zonificación Residencial de Densidad Baja (RDM), podrán ser compatible con el desarrollo de la actividad relacionada con playas de estacionamiento y con la limpieza cosmética del vehículo, utilizando productos biodegradables, sin el uso de maquinaria pesada y de sustancias tóxicas y/o peligrosas; asimismo, los predios donde se desarrollen dichas actividades comerciales deberán cumplir con los requerimientos establecidos en el presente literal y contarán con un lote mínimo de 300.00 m2 con un frente mayor a 15.00 ml.

En la Av. La Molina cuadra 35 y 36 lado par, en el tramo comprendido desde el lote 1 A de la Mz. D1 perteneciente a la Urbanización La Ladera de La Rinconada Planicie de Pampa Grande hasta la Calle Las Totoritas con zonificación Residencial de Densidad Baja (RDB) podrán ser compatibles con el uso de Oficinas Administrativas sin atención al público en el lote existente.

8. Los predios ubicados con frente al Jirón Paseo los Eucaliptos lado par en tramo comprendido entre Av. Las Palmeras y Av. Separadora Industrial con zonificación Residencial de Densidad Baja (RDB) o Residencial de Densidad Baja con trama podrán ser compatibles con Oficinas Administrativas debiendo resolver el requerimiento de estacionamientos dentro del límite de propiedad del lote y respetar los Estándares de Calidad normados para dicha actividad.

En los predios ubicados con frente a la Av. Huarochiri, (lado impar), en el tramo comprendido entre la Av. Javier Prado y la Av. Separadora Industrial con zonificación Residencial de Densidad Media (RDM), se permitirá el desarrollo de giros compatibles con la zonificación Comercio Vecinal (CV), siempre y cuando los predios donde desarrollen dichas actividades comerciales cumplan con los Estándares de Calidad y Niveles Operacionales y se cuente con dotación necesaria de estacionamientos; dichos locales solo podrán hacer uso del primer piso de la edificación para la actividad comercial y no se podrán desarrollar en la zona de estacionamientos del predio.

10. En la Av. La Molina en el tramo comprendido entre la Av. Separadora Industrial hasta la Av. Javier Prado (lado par e impar), con zonificación de Comercio Zonal (CZ), se permitirá el desarrollo de los giros de Venta y Exhibición de Vehículos Nuevos y Limpieza Cosmética de Vehículos, este último giro utilizando productos biodegradables, sin uso de maquinaria pesada y de sustancias tóxicas y/o peligrosas, siempre y cuando se cumplan con los Estándares de Calidad y Niveles Operacionales para desarrollar dichas actividades; asimismo se permitirá el desarrollo del giro de Taller Mecánica como complemento del giro de Venta y Exhibición de Vehículos Nuevos, Servicios de Administración relacionados con Comercio (oficinas), servicios de publicidad, consultorios de medicina en general, Clínicas Dentales siempre y cuando se cumpla con los Estándares de Calidad y Niveles Operacionales para desarrollar dicha actividad.



11. En la Calle Islas Vírgenes cdra. 1 en el tramo que va desde la Av. Ricardo Elías Aparicio cuadra 8 y la Calle Tahiti que cuenta con zonificación Residencial de Densidad Baja (RDB), se permitirá el desarrollo del giro salones de belleza, Spa, Joyerías, Modista (Asesoramiento de imagen y Alta Costura) en el área del lote existente, siempre y cuando se cumplan con los Estándares de Calidad y Niveles Operacionales para desarrollar dichas actividades, y los locales cuenten con la dotación necesaria de estacionamientos. Asimismo dichos locales no podrán desarrollar el giro autorizado en la zona de estacionamientos del inmueble.
12. Derogado por el D.A. 016-2015



13. En la Alameda del Corregidor cuadra 11 (lado par) con zonificación Residencial de Densidad Baja con trama (RDB con trama) se permitirá el desarrollo de los giros de Cafetería, Juguería, Sandwichería, Heladería, Dulcería, Salón de Belleza, Bazar y Oficinas Administrativas en el área del lote existente, siempre y cuando se cumplan con los Estándares de Calidad y Niveles Operacionales para desarrollar dichas actividades y los locales cuenten con la dotación necesaria de estacionamientos. Asimismo dichos locales no podrán constituir zona de estacionamientos del inmueble para el giro autorizado.

14. En la Av. Flora Tristán en el tramo comprendido entre la Av. Javier Prado Este cuadra 68 y la Av. Los Constructores, en zonificación de Otros Usos (OU) se permitirán desarrollar giros compatibles con Instituciones de Servicios de Salud. El lote donde se desarrollen dichas actividades deberá contar como mínimo con un área de 1000.00 m<sup>2</sup>. Asimismo en dichos locales se deberá cumplir con los Estándares de Calidad y Niveles Operacionales para desarrollar dichas actividades y los locales deberán contar con la dotación necesaria de estacionamientos.

15. En la Calle Martín Alonso Pinzón (lado impar) en el tramo comprendido entre la Av. Los Constructores cuadra 10 y el Jirón Américo Vespuccio, se permitirá el desarrollo de giros sobre Servicios Educativos. El lote donde se desarrollen dichas actividades deberá contar como mínimo con un área de 1000.00 m<sup>2</sup>. Asimismo en dichos locales se deberá cumplir con los Estándares de Calidad y Niveles Operacionales para desarrollar dichas actividades y los locales deberán contar con la dotación necesaria de estacionamientos.

En las Calles Las Campanillas, Los Abedules, Las Cantutas, Las Azaleas, Jirón La Floresta (tramo Av. Javier Prado con calle Las Campanillas) y Av. Las Palmeras (tramo Av. Javier Prado con Ca. Las Campanillas), en zonificación de Residencial de Densidad Baja (RDB), conforme consta en el Anexo 1 que forma parte integrante del presente Decreto de Alcaldía, se permitirá el desarrollo de Guarderías en el área del lote existente, siempre y cuando se cumplan con los Estándares de Calidad y Niveles Operacionales para desarrollar dichas actividades y los locales cuenten con la dotación necesaria de estacionamientos. Asimismo dichos locales no podrán constituir el giro autorizado en la zona de estacionamientos del inmueble.

#### 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, ruido, 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:

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 considerara lo siguiente:

Retiro Frontal : 5.00 ml (para Calles y Avenidas)  
Retiro Lateral : 5.00 ml (al lado colindante con Calles o Avenidas)  
5.00 ml (lotes mayores a 1000 m<sup>2</sup> colindante con Pasajes)  
3.00 ml (Lotes menores a 1,000 m<sup>2</sup> colindante con Pasajes)  
2.00 ml (al lado colindante con propiedad de terceros)

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



3.00ml (lotes menores a 1,000 m2)

- Para lotes ubicados en pasajes se considerará lo siguiente:

Retiro Frontal : 5.00ml (lotes mayores o igual a 1,000m2)  
3.00ml (lotes menores a 1,000 m2).

Retiro Lateral : 2.00ml (a cada lado)

Retiro Posterior: 5.00ml (lotes de 1,000m2 o más)  
3.00ml (lotes menores a 1,000m2)

- 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 10.00 ml, 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.

En caso de los predios ubicados en Zonificación Residencial de Densidad Muy Baja (RDMB) y Residencial de Densidad Baja (RDB) se podrán proponer construcciones en retiros laterales hasta un máximo del 50% de la longitud de dichos linderos solo en el primer piso de la edificación debiendo respetar una distancia equivalente al doble del retiro frontal vigente.

Para lotes que colinden con zonas de Recreación Pública (Parques) se deberá respetar el retiro de 3.00 ml. frente al Parque

#### 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 Sofía, El Parque de Monterrico, Isla del Sol, El Corregidor, La Estancia Oeste, Habilitación Lote C, Habilitación Lotes A y B, Proyecto La Fontana y El Sol y lotes menores a 1,000m2 de nuevas Urbanizaciones, que no estén incluidas y que se encuentren ubicados con frente principal a pasajes se considerará lo siguiente:

Retiro Frontal 5.00 ml (lotes mayores a 1,000 m2)  
3.00 ml (lotes menores a 1,000 m2)

Retiro Lateral 2.00 ml (a cada lado para lotes mayores a 1,000 m2)  
No exigible (para lotes menores a 1,000 m2)

Retiro Posterior 5.00 ml (lotes de 1,000 m2 o más)  
3.00 ml (lotes menores a 1,000 m2) colindante a vías  
No exigible para lotes menores a 1,000 m2 (que colinden con Propiedad de terceros)

**RETIROS FRONTALES:** Los lotes que se encuentran en zonas urbanas consolidadas, con zonificación RDB con trama frente a vías locales, que colinden hacia predios con retiros inferiores a los exigidos por la normatividad vigente, resulta técnicamente procedente aplicar el retiro predominante siempre y cuando, en el caso de los frontales, coincidan con más del 70% de la longitud del lado de la cuadra, debiendo presentar la gráfica correspondiente, debidamente sustentado con fotografías. Esta normativa no es aplicables en lotes ubicados con frente a vías metropolitanas ni en parcelaciones semirústicas y parcelaciones semiurbanas.

**JARDIN DE AISLAMIENTO:** Es el área de dominio público, en consecuencia es intangible, inalienable e imprescriptible.

Para las licencias de edificación, no se deberá proyectar ninguna intervención sobre el jardín de aislamiento.

En los casos de las viviendas que ya ejecutaron cercos frontales y/o elementos constructivos en general sobre esta área de dominio público y que tramiten ampliación, regularización, conformidad de obra y declaratoria de edificación; estas intervenciones sobre el jardín de aislamiento no serán consideradas y sólo serán materia de revisión y aprobación las que estén enmarcadas dentro del límite de su propiedad.

Para lotes que colinden con zonas de Recreación Pública (Parques) se deberá respetar un retiro de 3.00 ml. frente al parque

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 de La Molina - AEMC (I, II y III Etapa), Cooperativa de Vivienda Pablo Boner, San César (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), Falderías 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 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 8.00 ml, la exigencia del retiro será únicamente por el frente principal.
  - Con frente mayor a 8.00 ml, el retiro en el frente de mayor longitud será de 1.00 ml hasta 3.00 ml, antes del lote vecino (sólo para calles o jirones).
- Para los lotes ubicados con frente a pasajes se considerará 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 ml.

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

**RETIROS FRONTALES:** Los lotes que se encuentran en zonas urbanas consolidadas, con zonificación RDM con trama frente a vías locales, que colinden hacia predios con retiros inferiores a los exigidos por la normatividad vigente, resulta técnicamente procedente aplicar el retiro predominante siempre y cuando, en el caso de los frontales, coincidan con más del 70% de la longitud del lado de la cuadra, debiendo presentar la gráfica correspondiente, debidamente sustentado con fotografías. Esta normativa no es aplicables en lotes ubicados con frente a vías metropolitanas ni en parcelaciones semirústicas y parcelaciones semiurbanas.

**JARDIN DE AISLAMIENTO:** Es el área de dominio público, en consecuencia es intangible, inalienable e imprescriptible.



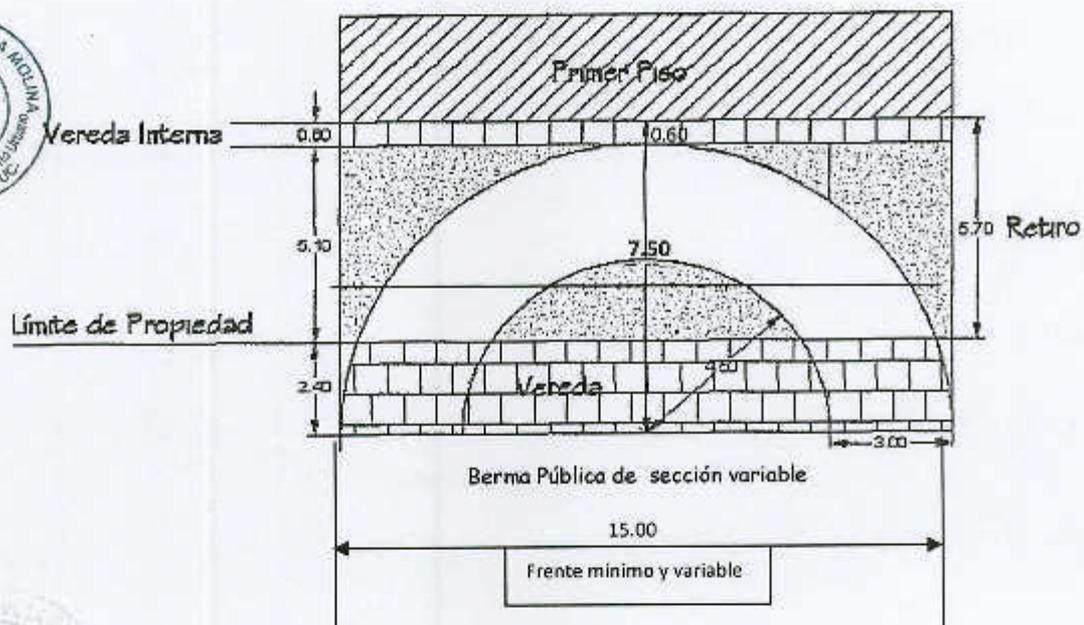
Para las licencias de edificación, no se deberá proyectar ninguna intervención sobre el jardín de aislamiento.

En los casos de las viviendas que ya ejecutaron cercos frontales y/o elementos constructivos en general sobre esta área de dominio público y que tramiten ampliación, regularización, conformidad de obra y declaratoria de edificación; estas intervenciones sobre el jardín de aislamiento no serán consideradas y sólo serán materia de revisión y aprobación las que estén enmarcadas dentro del límite de su propiedad.

Para lotes que coliden con zonas de Recreación Pública (Parques) se deberá respetar un retiro de 3.00 ml., frente al parque

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



**RETIROS POSTERIORES:** En el caso de predios con Zonificación Residencial de Densidad Baja (RDB) compatibles con usos comerciales, con un área mayor o igual a 3,000 m<sup>2</sup>, que se encuentren frente a vías catalogadas como arteriales y/o colectoras, que se desarrollen conjuntos comerciales con giros compatibles con CV de acuerdo a lo aprobado en el Índice de Usos y Actividades Urbanas vigentes, podrán exceptuarse de dejar los retiros posteriores siempre y cuando los usos desarrollados no tengan registro visual alguno sobre los predios colindantes, estos predios colindantes no sean viviendas (casa habitación) y asimismo, no se traten de lotes que se encuentran en zonas urbanas consolidadas, con zonificación RDM.

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:



a. La Construcción de sistemas 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.

Estas construcciones en retiro se consideran construcciones provisionales y desmontables o 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 y sus respectivas modificatorias..

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 0.50 mts. A partir de 2.30 mts 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, guardiana. Excepcionalmente en semisótanos se permitirá uso de vivienda cuando la ventilación e iluminación natural esté bien resuelta.
11. Se permite en el retiro frontal la construcción de casetas de vigilancia para albergar solo a una (1) persona y con un área máxima de 4.00 m2.
- En proyectos de obra nueva, ampliación y/o remodelación, la caseta podrá plantearse con materiales diferentes con un diseño integrado a la edificación y contemplar adicionalmente un ½ baño (se incluye en el área máxima) y que 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) al área a afectar.

## Artículo 18°.- 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.

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.

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.
- **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 vanos 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.

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. Derogado por el Artículo 8° del D.A. 020-2012

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 m<sup>2</sup>, 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.

- 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.



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

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.



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.



Para predios que presentan zonificación Residencial de Densidad Baja con trama (3 pisos) y Residencial de Densidad Media, solo en los casos en que se proyecte unidades de vivienda menores a las normadas; el requerimiento de estacionamiento normativo de 2 estacionamientos por unidad de vivienda, se aplicará al número de unidades que cumplan con el área mínima de vivienda normativa y el resto de unidades inferiores al área mínima de vivienda deberán cumplir con 01 estacionamiento por unidad de vivienda.



#### 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.

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 estacionamientos adicional que se requiera, según el nuevo giro propuesto, aplicando el **Cuadro N°03** del presente reglamento.

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 300.00 ml., 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 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

N°	USOS	UN (1) ESTACIONAMIENTO POR CADA
01	Local Comercial o Tienda, Minimarket	35.00m2 de área techada total
02	Supermercados, Autoservicio, Tiendas por Departamento, Centro Comercial	20.00m2 de área techada total
03	Galería comercial	35.00m2 de área techada total
04	Oficinas Administrativas	35.00m2 de área techada total
05	Bancos, Financieras o similares	20.00m2 de área techada total
06	Universidades, institutos superiores, academias y/o similares	Ver normas específicas en el Art. 18.6
07	Colegios Primarios o Secundarios Nidos, Centros de Enseñanza Pre escolar (CEI)	Ver normas específicas en el Art. 18.6
08	Cines, Teatros, Locales Culturales, Centros de Convenciones.	05 butacas
09	Organizaciones Profesionales, Científicas, Clubes y otros.	50.00 m2 de área techada total (1)
10	Locales de Culto, Iglesias, Instituciones Religiosas (edificaciones nuevas).	20 feligreses o asistentes (2)
11	Locales de Culto, Iglesias, Instituciones Religiosas (ampliaciones).	20 feligreses o asistentes (2 y 10)
12	Estadios, locales deportivos con acondicionamiento para espectadores, incluyen los que se ubican en colegios, clubes u otras instituciones.	10 Espectadores (3)
13	Instalaciones deportivas: Canchas, lozas deportivas, piscinas u otras instalaciones similares, techadas o sin techar.	(4)
14	Locales Deportivos al aire libre sin área de espectadores.	150.00 m2 del área del terreno.
15	Salas y Galerías de exposición	50.00 m2 del área útil.
16	Hoteles y hostales de 4 a 5 estrellas	3 dormitorios (5)
17	Hoteles y hostales de 3 estrellas	4 dormitorios
18	Apart Hotel	2 dormitorios
19	Salas de baile y discotecas	10.00 m2 del área techada total (6)
20	Casinos	10.00 m2 del área techada total (7)
21	Restaurantes	15.00 m2 del área techada total (8)
22	Cafeterías o similares	25.00 m2 del área techada total (8)
23	Centros Médicos y laboratorios clínicos	40.00 m2 del área techada total
24	Consultorios Médicos y odontológicos.	30.00 m2 del área techada total
25	Hospital, clínica y policlínico	40.00 m2 del área techada total.
26	Posta y/o Centro Médico Municipal o Estatal	50.00 m2. de área techada total
27	Casa de Huéspedes y/o Albergue (solo como centro de atención residencial para adultos mayores)	3 dormitorios (9)

(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 feigrés por cada asiento, butaca ó 0.60m<sup>2</sup> 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.

(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.



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 o 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 o 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.

(9) Además del requerimiento para dormitorios ligado al servicio de Casa Huéspedes y/o Albergues (solo como centro de atención residencial para adultos mayores), se considerará el estacionamiento necesario para cualquier otra instalación ajena al hospedaje que considere el establecimiento como oficinas administrativas. Según el requerimiento establecido para cada uno en el presente Cuadro.

(10) Estos estacionamientos los podrá solucionar en el propio predio y/o alquilándolos en playas de estacionamiento autorizadas ubicados a una distancia máxima de 300 mts del local.

#### 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. del presente Reglamento.

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.

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.

e) Los locales destinados a Academias, Institutos o Escuelas Superiores de Educación Técnica o Profesional, centro de Idiomas y otros similares, deberán satisfacer la siguiente provisión de estacionamientos dentro del lote:

- Una (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 40.00 m<sup>2</sup> del área correspondiente a las oficinas administrativas, sala de profesores, cafetería y demás locales de servicio al alumnado y profesorado. Los centros de investigación, especializada, biblioteca, auditorios, coliseos cerrados para usos deportivos o multiusos, que puedan permitir un uso independiente de los alumnados 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 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

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 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 y conjuntos residenciales de acuerdo al siguiente detalle:

- Residencial de Densidad Muy Baja (RDMB)**  
Área mínima por unidad de vivienda es de 150.00 m<sup>2</sup>.
- Residencial de Densidad Baja (RDB sin trama)**  
Área mínima por unidad de vivienda es de 150.00 m<sup>2</sup>.
- Residencial de Densidad Baja (RDB con trama)**  
Área mínima por unidad de vivienda es de 120.00 m<sup>2</sup>.



**d) Residencial de Densidad Media (RDM)**

Área mínima por unidad de vivienda es de 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.
- 19.4 Para predios que presentan zonificación Residencial de Densidad Baja con trama (solo en los casos en que el Plano de Alturas de Edificación permita una altura de 03 pisos) y Residencial de Densidad Media que por normativa vigente puedan realizar 05 unidades o más de vivienda; se permitirá que el área mínima de vivienda se aplique al 80% del número total de unidades de vivienda que desarrolle el Proyecto y el 20% restante podrá tener áreas inferiores, las cuales no serán menores de 80.00 m<sup>2</sup> para RDB y 70.00 m<sup>2</sup> para RDM.

**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 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 solucionen adecuadamente la iluminación y ventilación.
- b. 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.
- 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 Huarochiri 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 COMERCIAL

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

Los vanos con abertura a pozos de iluminación colindantes con propiedad de terceros, deberán contar con alfeizar fijo y opaco hasta la altura de 1.50 mt. desde el nivel de piso terminado.

Asimismo con la finalidad de controlar el registro visual, los muros que definen un pozo de iluminación deberán contar con alturas mínimas, según la zonificación:

- En zonificación RDB y RDMB contarán con una altura mínima de 4.50 mt. y de requerir mayor altura en los cerramientos, podrán realizarse con vidrios o láminas opacas translúcidas y fijas y/o similares.
- En zonificación RDM, contarán con una altura mínima de 6 mt. y de requerir mayor altura en los cerramientos, podrán realizarse con vidrios o láminas translúcidas y fijas y/o similares sobre el muro de mampostería.

**21.2** Para las edificaciones con pozos de iluminación colindante con propiedad de terceros, laterales o posteriores, deberán contemplar cercos de 6.00 mt de altura con material noble (concreto o ladrillo aporcionado), 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, terrazas, piscinas o losas deportivas de residencia de propiedad de terceros, laterales o posteriores, previo al otorgamiento de la Conformidad de Obra, deberán contemplar cercos de 6.00 mt de altura con material noble (Concreto o ladrillo aporcionado), 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 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 implicaciones de registro visual a terceros.

Los vanos con abertura a pozo de iluminación colindantes con propiedad de terceros, deberán contar con alfeizar fijo y opaco hasta la altura de 1.50 mt. desde el nivel de piso terminado.

Asimismo con la finalidad de controlar el registro visual, los muros que definen un pozo de iluminación deberán contar con alturas mínimas, según la zonificación:

- En zonificación RDB y RDMB contarán con una altura mínima de 4.50 mt y de requerir mayor altura en los cerramientos, podrán realizarse con vidrios o láminas opacas translúcidas y fijas y/o similares.

-En zonificación RDM, contarán con una altura mínima de 6 mt. y de requerir mayor altura en los cerramientos, podrán realizarse con vidrios o láminas traslucidas y fijas y/o similares sobre el muro de mampostería.

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 aporcado), 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 aporcado), a partir de dicha altura podrá proponer otros materiales ligeros de cerramiento opacos, en ambos casos deberá ejecutar acabados de terminación en ambas caras y llegar hasta la altura equivalente al punto más alto de la losa superior con el fin de contemplar vigas de amarre continuas de la edificaciones.

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

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

**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, garantizado 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.

#### 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 regirán 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 6.00 ml 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 presentar el Proyecto Integral en conjunto, considerando como primera etapa el Área Neta mínima por Unidad de vivienda en todas las viviendas que la conforman.

- e) **Área Libre.**- Del área libre exigida según **Cuadro N° 01** del Artículo 11° que señala: Lotes ubicados en RDMB (60% de Área Libre) RDB con trama y sin trama (40% de Área Libre); se deberá considerar del porcentaje exigido, el 10% de área libre (como mínimo) para uso común (retiro municipal, pasaje de ingreso y jardines y/ o áreas destinadas a la arborización de uso común), el saldo del área libre normativa: 50% para RDMB y 30% para RDB con trama y sin trama, podrá considerarse como área libre de propiedad y uso exclusivo de las unidades de vivienda.

- 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 1000m<sup>2</sup> 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 200m<sup>2</sup> 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 registrarán por los siguientes parámetros.

- a) Podrá ejecutarse en Zona Residencial de Densidad Media RDM y por compatibilidad de uso, en zona CV y CZ, siempre que el lote Urbano cuente con un área mínima de 2,500 m<sup>2</sup>.
- 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 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.
- e) Para el cómputo del área libre, se considerará la totalidad de las áreas libres exteriores de uso común y las áreas libres de uso exclusivo de las viviendas.
- f) El conjunto Residencial contemplará el diseño de las vías internas de circulación vehicular y peatonal de conformidad a lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones los que serán considerados como parte del área común.

El Conjunto Residencial, deberá tener iluminación artificial en vías y áreas comunes y con sistema de riego tecnificado que abarque toda el área libre de uso común, estos servicios son obligatorios en el proceso de Habilitación Urbana, caso contrario no se otorgará la Recepción de Obras de Habilitación Urbana ni la conformidad de Obra de las Unidades de vivienda.

- h) Las unidades de vivienda deberán contar con las redes de los servicios de agua potable, alcantarillado, redes contra incendios, energía eléctrica y telefonía fija, etc., en concordancia con las factibilidades de los servicios correspondientes. 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.

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.

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

b) **Dimensiones del lote.-** En las habilitaciones urbanas, el área útil estará constituida por lotes cuya área, se señala en el **Cuadro N° 01** del Art. 11°.

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

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

e) **Retiros Mínimo.-** Para las Urbanizaciones aplicadas a Zonificación RDMB, deberá considerar lo establecido en el Art. 17° del presente reglamento.

#### Artículo 25°.- ASPECTO VOLUMETRICO 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:

Para terrenos sin construir se deberá considerar un cerco ciego (no deberá llevar puerta) con una altura mínima de 2.50mts, y de mampostería, con elementos estructurales de amarre y contarán con la debida autorización municipal según lo especifica la Ley N° 29090 modificada por Ley 29476, 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 colindan con propiedad de terceros, deberán contar con acabado exterior (Tarrajeado, pañeteado y/o escarchado sin exigencia de pintura) a partir del segundo nivel.

- d) 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) Derogado por el D.A. 003-2016
- f) Las edificaciones no deberán tener voladizos sobre la vía pública, considerándose vía pública las veredas, los pasajes peatonales o vehiculares, las bermas, los jardines de aislamiento y los parques.
- g) Los accesos vehiculares y peatonales en todas las edificaciones deberán respetar los árboles existentes en la vía pública e integrarlas al funcionamiento de las mismas.
- h) Se permitirá puertas secundarias de acceso y/o salidas, peatonales, en lotes colindantes a parques, en los cuales no será factible el otorgamiento de certificados de numeración, sin embargo deberá contar con la autorización correspondiente.
- i) En todas las edificaciones nuevas, las puertas de acceso desde el exterior, no deberán invadir vía pública (veredas, bermas o áreas de circulación peatonal) o la sección vial que no contemple vereda y el sistema de apertura deberá contemplar una alarma visual sonora, que permita advertir al peatón de su activación.
- j) En las edificaciones existentes que por remodelación se modifique el sistema de apertura de las puertas de acceso vehicular, éstas no deberán invadir vía pública (veredas, bermas o áreas de circulación peatonal) o la sección vial que no contemple vereda; y dicho sistema deberá contemplar una alarma visual-sonora, que permita advertir al peatón de su activación. Estas restricciones no son aplicables a las puertas batientes de apertura manual.
- k) En los casos de las edificaciones existentes que cuenten con Licencia de Obra o Licencia de Edificación, Conformidad de Obra y/o Declaratoria de Fábrica y/o Edificación, y que tengan puertas levadizas; tendrán un plazo máximo de 180 días contados a partir del día siguiente de la publicación del presente Decreto de Alcaldía, para adecuar el sistema de apertura; de modo que no invadan las veredas, bermas o áreas de circulación o la sección vial que no contemple vereda; asimismo, deberán instalar una alarma visual-sonora, que permita advertir al peatón de la apertura de la puerta; además se deberá presentar una declaración jurada a la Municipalidad, con firmas legalizadas notarialmente, donde se reconozca la responsabilidad frente a los daños que se pudieran ocasionar producto del sistema utilizado.

Para los casos de edificaciones sin autorización para puerta levadiza, necesariamente se deberá adecuar el sistema de apertura de puerta de acuerdo a lo señalado en el párrafo precedente, asimismo se deberá instalar una alarma visual-sonora, que permita advertir al peatón de la apertura de la puerta.

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

Cuando los Anteproyectos y/o Proyectos que según la evaluación y verificación impliquen envergadura y/o afecten zonas y ocasionen problemas de congestionamiento vehicular, se les requerirá el Estudio de Impacto Vial y/o Estudio de Impacto Ambiental aprobados por la Entidad Correspondiente.

Los Anteproyectos y/o Proyectos que contemplen los siguientes usos y se encuentren en zonificación RDB y RDM y se ubiquen con frente a Calles y/o Avenidas, deberán contar con estudio de Impacto Vial y Estudio de Impacto Ambiental aprobados por la entidad correspondiente:

- Multifamiliares con más de 15 unidades de vivienda. (\*)
  - Conjuntos Residenciales con más de 30 y hasta 250 unidades de Estacionamiento (\*)
  - Centros Comerciales y Supermercados.
  - Oficinas con más de 2000 m<sup>2</sup> de área techada.
  - Edificaciones de Salud, locales de culto e Iglesias.
  - Edificaciones de Recreación y Deporte con acceso de público como cines, teatros, locales comunales y de Espectáculos.

(\*) Con evaluación y aprobación de Estudio de Impacto Vial, por parte de la Gerencia de Gestión Ambiental y Obras Públicas de esta Corporación.

Los Proyectos con o sin Anteproyecto Conforme, deberán de adecuarse a la presente norma a la fecha de presentación de su trámite correspondiente.

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

Los estudios de impacto vial y de impacto ambiental, deberán presentarse de acuerdo a lo establecido en la normatividad vigente, 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 calificadoros 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.

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.-

Las instalaciones y suministro de servicios públicos, a excepción de las que por mantenimiento y regularización reglamentarias deban estar expuestas, estarán adecuadamente protegidas y empotradas en la edificación, prohibiéndose cualquier manifestación externa de las mismas en fachada y muros perimetrales.

- b. Las instalaciones o equipo que por limitación de espacio y/ o funcionamiento deban colocarse en la fachada o muros exteriores deberán estar dentro de un ducto ciego que contará con puertas de registro cada cierto tramo para su control y mantenimiento e integrarse al diseño de la edificación de forma tal que elimine o minimice el impacto visual de su ubicación.

#### 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.
- c) 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.

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.
- h) Las obras que afecten las fachadas de los inmuebles colindantes con propiedad de terceros, producto de la construcción, remodelación y/o ampliación deben estar totalmente cubiertas durante los periodos 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.

- j) Todos los propietarios de inmuebles deberán brindar mantenimiento, protegiendo las áreas húmedas (baños, lavanderías, jardines, piscinas, pozos, tanques, etc.), para evitar posibles filtraciones que puedan afectar el acabado y/o pintura de 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 o 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 constatarse en la etapa de Verificación técnica, daños materiales a los predios colindantes, la Subgerencia de Gestión del Riesgo de Desastres, Inspecciones Técnicas de Seguridad en Edificaciones y Fiscalización Administrativa emitirá un informe técnico detallado, en el 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 subgerencia 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 Subgerencia de Gestión del Riesgo de Desastres, Inspecciones Técnicas de Seguridad en Edificaciones y 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.  
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:
- b.1. Salvo disposición contraria en el presente Reglamento, sólo se admitirá el uso comercial en zonificación RDMB, RDB, RDM, en 60 m<sup>2</sup> 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, se permitirá el funcionamiento de actividades comerciales, solo en el primer piso de las edificaciones, de acuerdo a los criterios establecidos en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas vigente para el distrito de La Molina, en las calles que se mencionan en el Cuadro N° 4 siguiente:

CUADRO N°04

URBANIZACIONES COOPERATIVAS, ASOCIACIONES	VÍAS
URBANIZACIÓN MUSA	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.
COOP. DE VIVIENDA DE LOS TRABAJADORES DEL SECTOR AGRARIO APROVISA	Ca. Nevado Palomani, Ca. Nevado Yerupaja, Ca. Nevado Alpamayo, Ca. Nevado Huandoy, Ca. Nevado Huascarán, Ca. Salcantay
ROARDI	Ca. Cordillera Blanca
A.H. VIÑA ALTA	Ca. Las Palmeras, Ca. Los Olivos
A.H. CERRO ALTO	Ca. 14 de Setiembre
ASOC. DE VIVIENDA SAN FRANCISCO	Ca. California
COOPERATIVA DE VIVIENDA LOS CONSTRUCTORES	Ca. Las Rentería, Ca. Pongo Manseriche
A.H. MATAZANGO	Ca. Camino Real.
A.H. LOS PINOS	Jr. Las Retamas
A.H LAS HORMIGAS	Ca. Las Hormigas
ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS SAUCES	
ASOCIACION DE VIVIENDAS II DE MARZO	
ASOCIACION DE RESIDENTES DE LA ESTACION EXPERIMENTAL AGRICOLA LA MOLINA LADO ESTE	