

010

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

D.A N° -2016



2016

Handwritten signature.



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

ÍNDICE GENERAL

**TÍTULO PRIMERO
GENERALIDADES**

**CAPÍTULO
OBJETIVOS Y ALCANCES**

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

**TÍTULO SEGUNDO
PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS**

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



TITULO TERCERO

CAPÍTULO I

NIVELES OPERACIONALES PARA ACTIVIDADES URBANAS EN ZONAS RESIDENCIALES Y COMERCIALES

Artículo 27°.- Zonificación residencial

Artículo 28°.- Niveles operacionales en zonificación residencial.

Artículo 29°.- Zonificación Comercial

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

CAPITULO II

DE LOS ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES

Artículo 31°.- Personal ocupado

Artículo 32°.- Horario de funcionamiento.

Artículo 33°.- Carga y descarga

Artículo 34°.- Almacenamiento.

Artículo 35°.- Ruidos.

Artículo 36°.- Vibraciones.

Artículo 37°.- Radiaciones térmicas o calor.

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

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

CAPÍTULO III

ESTÁNDARES DE CALIDAD PARA LAS ACTIVIDADES URBANAS

Artículo 40°.- De la edificación.

Artículo 41°.- De las instalaciones.

Artículo 42°.- Del mobiliario.

Artículo 43°.- Del establecimiento.

Artículo 44°.- De los productos de venta.

Artículo 45°.- De la publicidad.

Artículo 46°.- De la seguridad e higiene.

CAPÍTULO IV

ESTÁNDARES DE CALIDAD PARA DETERMINADAS ACTIVIDADES URBANAS

Artículo 47°.- Cabinas de internet

Artículo 48°.- Call Center

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

Artículo 50°.- Fuentes de soda

Artículo 51°.- Gimnasio

Artículo 52°.- Guardería

Artículo 53°.- Lavandería

Artículo 54°.- Minimarket, verdulería, frutería

Artículo 55°.- Oficinas administrativas en zonas residenciales

Artículo 56°.- Panaderías y pastelerías

Artículo 57°.- Playas de estacionamientos

Artículo 58°.- Pubs



- Artículo 59°.- Restaurantes
- Artículo 60°.- Salón de belleza
- Artículo 61°.- Venta de vehículos nuevos.
- Artículo 62°.- Vinoteca y similares
- Artículo 63°.- Centro de culto religioso

Anexo 1.- Declaración Jurada de Compromiso de Reparación de Daños Materiales ocasionados por la Ejecución de Edificación.

Anexo 2.- Declaración Jurada de Compromiso de vigencia de Póliza de seguro CAR.



**TITULO PRIMERO
GENERALIDADES**

**CAPÍTULO I
OBJETIVOS Y ALCANCES**

Artículo 1°.- OBJETIVO GENERAL

El presente Reglamento tiene por objetivo reajustar y complementar lo dispuesto en la Ordenanza N° 1144-MML, y sus modificatorias, de acuerdo a las características y particularidades del distrito, unificando el Reglamento de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios y las Norma Complementarias sobre Estándares de Calidad y Niveles Operacionales para las actividades urbanas en el distrito de La Molina, adecuando las nuevas disposiciones técnicas, que complementan las disposiciones Urbanísticas y Arquitectónicas, considerando la problemática actual, que permitirá un adecuado orden y desarrollo urbano del Distrito y el mejoramiento de los estándares de calidad de los establecimientos comerciales.

Artículo 2°.- OBJETIVO ESPECÍFICOS

La presente norma tiene como Objetivo Específico reglamentar y complementar los parámetros urbanísticos y edificatorios en cuanto a la altura de la edificación, estacionamientos, retiros, área mínima por unidad de vivienda para la aplicación en las edificaciones de obras nuevas, ampliaciones y/o remodelaciones; normas de protección de uso residencial, normas destinadas para el control de registro visual, etc.

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

Artículo 3°.- FINALIDAD

El presente Reglamento tiene los siguientes fines:

- a) Alcanzar un grado de protección y respeto de las personas y del medio ambiente en su conjunto, garantizado una mejor calidad de vida, que permitirá un adecuado orden y desarrollo urbano del Distrito.
- b) Mantener y consolidar la imagen urbanística y ecológica predominantemente residencial, mejorar la calidad de vida de los residentes, brindar y fortalecer el desarrollo armónico y sostenible del distrito.
- c) Promover una adecuada infraestructura comercial con altos Estándares de Calidad y Niveles Operacionales para lograr una mejor imagen urbana del distrito, a fin de consolidar y mejorar el desarrollo de las zonas comerciales.

Artículo 4°.- PRINCIPIOS APLICABLES

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

Artículo 5°.- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y ADECUACIÓN A LA NORMA

El ámbito de aplicación de la presente norma comprende el Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana, establecida en el Plano de Zonificación de los Usos del Suelo del Distrito de La Molina, aprobado mediante la Ordenanza N° 1144-MML, y sus modificatorias

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

Las disposiciones del presente Reglamento, serán de aplicación obligatoria para toda persona natural o jurídica que solicite Anteproyecto en consulta, Licencia de Edificación y/o Habilitación

Urbana, Licencia Municipal de Funcionamiento, y trámites conexos en la jurisdicción del distrito de La Molina.

Artículo 6°.- SUPERVISIÓN PERMANENTE

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

Artículo 7°.- BASE LEGAL

El presente Reglamento se sustenta en las siguientes normas:

1. Constitución Política del Perú.
2. Ley Orgánica de Municipalidades- Ley N° 27972.
3. Ley del Procedimiento Administrativo General- Ley N° 27444.
4. Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones- Ley N° 29090 y sus modificatorias.
5. Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación - Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA, y sus modificatorias.
6. Ordenanza N° 149-MDLM, que aprobó las normas para el otorgamiento de licencia Municipal de funcionamiento y sus modificatorias.
7. Ley de Regularización de Edificaciones, del procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común- Ley N° 27157.
8. Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157 - Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA.
9. Reglamento Nacional de Edificaciones - Decreto Supremo N° 011-2006- VIVIENDA y sus modificatorias.
10. Reglamento para el otorgamiento de Licencia de Obras y Compatibilidad de Usos para Talleres de Mecánicas- Ordenanza N° 047-MDLM.
11. Norma que aprueba el reajuste integral de la zonificación de los usos del suelo del Distrito de La Molina- Ordenanza N° 1144-MML, y sus modificatorias.
12. Ley General de la Persona con Discapacidad - Ley N° 29973.
13. Ley que regula el Parqueo Especial para vehículos ocupados por Personas con Discapacidad- Ley N° 28084.
14. Reglamento de Restaurantes -Decreto Supremo N° 025-2004-MINCETUR.
15. Reglamento sobre Vigilancia y Control Sanitario de Alimentos y Bebidas- Decreto Supremo N° 007-98-SA y sus modificatorias.
16. Ley de Inocuidad de los Alimentos, Decreto Legislativo N° 1062
17. Aprueban Reglamento de la Ley de Inocuidad de los Alimentos – Decreto Supremo N°034-2008-AG
18. Reglamento de Establecimientos de Hospedaje - Decreto Supremo N° 001-2015- MINCETUR.
19. Reglamento de Estándares Nacionales de Calidad Ambiental para Ruido - Decreto Supremo N° 085-2003-PCM.
20. Normas para la supresión y limitación de ruidos nocivos y molestos en el Distrito de La Molina- Ordenanza N° 010-MDLM.
21. Ley General del Ambiente- Ley N° 28611 y sus modificatorias.
22. Ley del Sistema Nacional de Evaluación del Impacto Ambiental- Ley N° 27446.
23. Reglamento de la Ley del Sistema Nacional de Evaluación del Impacto Ambiental – Decreto Supremo N° 019-2009-MINAM

Artículo 8°.- DEFINICIONES

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

1. Acabado de Fachada y Muros.- Se entiende al procedimiento que debe realizar el administrado para dar mejor condición de uso a las fachadas exteriores (frontal, lateral, posterior) mediante la aplicación de tarrajeo y/o enchape; y muros laterales colindantes con propiedad de terceros mediante la aplicación de tarrajeo, pañeteado y/o escarchado sin exigencia de pintura (a partir del 2° nivel).

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

Los trabajos de acondicionamiento se adecuarán a lo establecido en la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, y sus modificatorias, así como a su reglamento.

3. Actividades a puerta cerrada y sin atención al público.- Característica de establecimientos o locales que por su naturaleza no atienden directamente al público y realizan sus actividades a puerta cerrada. Por definición, no están comprendidos en este concepto establecimientos de comercio de venta al por menor o mayor, ni ningún otro, que se dedique a la venta al público o a su atención directa. Tampoco están comprendidos los establecimientos que brinden servicios directos de cualquier tipo.

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

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

6. Altura de Edificación.- Es la dimensión vertical de una edificación. Se encuentra establecida como un Parámetro en el Plan Urbano para el lote donde se edificará la obra. Se mide en el punto más alto de la vereda del frente principal de acceso al inmueble a edificar, sobre el límite de propiedad.

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

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

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

10. Área de Aportes.- Es la suma de superficies que se transfieren a las entidades beneficiarias para uso público, como resultado del proceso de Habilitación Urbana. Se calcula sobre el área bruta menos las áreas que deben cederse para vías expresas, arteriales y colectoras.

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

12. Área libre.- Es la superficie de terreno donde no existen proyecciones de áreas techadas. Se calcula sumando las superficies comprendidas fuera de los linderos de las poligonales definidas por las proyecciones de las áreas techadas sobre el nivel de terreno, de todos los niveles de la edificación y hasta los límites de la propiedad.

13. Área Mínima por Unidad de Vivienda.- Es el área techada de la unidad de vivienda que incluye muros y circulaciones, exceptuándose los garajes en cualquier nivel

(integrados o no a la vivienda) jardines, patios, terrazas y balcones techados y sin techar, áreas de dominio común, depósitos en el semisótano o sótano. Este concepto, es aplicable únicamente a las unidades de vivienda que conforman edificaciones multifamiliares o conjuntos residenciales (de dos o más unidades de viviendas).

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

15. Área Techada.- Es la sumatoria de las proyecciones de los techos existentes en todos los niveles de una edificación, incluyendo aquellos ubicados por debajo del nivel de ingreso (semisótano y sótanos). Se calcula sumando las proyecciones de todos los techos, volúmenes o cualquier otro elemento de la edificación a la altura que se encuentre. No se consideran los aleros desde la cara externa de los muros exteriores cuando tienen como fin la protección de la lluvia, las cornisas, balcones y jardineras descubiertas.

Se considera descubierta cuando no tiene ningún techo de ningún tipo u otro balcón o jardinera en el piso inmediato superior.

Tampoco forman parte del área techada, los ductos, las cisternas, los tanques de agua, los espacios para la instalación de equipos donde no ingresen personas y las cubiertas de vidrio u otro material transparente cuando cubran patios interiores.

Los espacios de doble altura se calculan en el nivel de techos colindantes más bajo. En los casos de terrenos en pendiente desarrollados en niveles sobre la pendiente natural de terreno, se considera el área techada la suma de las proyecciones de todos los niveles sobre el lote en pendiente.

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

17. Bar.- Es el área ubicada dentro de un restaurante, caracterizada por contar con una barra o mostrador, destinada al servicio de bebidas de diversa índole y otros. Su funcionamiento requiere de autorización expresa y sólo se otorga como giro adicional al de restaurante, siempre y cuando, cumpla con los requerimientos técnicos y sanitarios establecidos en las normas sobre la materia.

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

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

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

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

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

23. Casco Habitable.- Edificación realizada en cumplimiento de los Parámetros

Urbanísticos y Edificatorios vigentes y de conformidad con los planos del proyecto aprobado, la edificación en casco habitable es una condición mínima para solicitar la Conformidad de Obra. Edificación que cuenta con estructuras, muros revocados, falsos pisos y/o contrapisos terminados, techos, instalaciones sanitarias y eléctricas, instalaciones de gas de ser el caso, todas en funcionamiento, aparatos sanitarios, puertas y ventanas exteriores con vidrios o cristales colocados, puerta de baño, fachadas exteriores concluidas (frontal, lateral, posterior) mediante la aplicación de tarrajeo y/o enchape y muros laterales colindantes con propiedad de terceros mediante la aplicación de tarrajeo, pañeteado y/o escarchado sin exigencia de pintura (a partir del 2° nivel).

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

24. Caseta de Vigilancia.- Construcción destinada a albergar al personal de vigilancia del inmueble. La caseta podrá plantearse con materiales diferentes con un diseño integrado a la edificación y contemplar adicionalmente un 1/2 baño, la puerta no deberá abrir directamente a la vía pública. Estas edificaciones tendrán un área máxima de 4.00m² de área construida (incluye el ½ baño) y la altura deberá tener concordancia con la altura del cerco frontal, con una altura mínima de 2.50m.

25. Centros Comerciales.- Edificación constituida por un conjunto de locales comerciales y/o tiendas por departamentos que puedan incluir oficinas, organizadas dentro de un plan integral, destinadas a la compra – venta de bienes y/o prestaciones de servicios, recreación. Cuentan con una oficina administrativa y con servicios y bienes comunes. Podrán desarrollarse en habilitaciones de tipo comercial de lote único, o en predios urbanos calificados según lo establecido en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas para el distrito de La Molina. En el caso de desarrollarse el proyecto de centro comercial sobre más de una unidad predial, deberá acreditarse el derecho de edificar sobre cada una de ellas, a través de la acumulación conformando un lote único, respetando las especificaciones contenidas en este, incluyendo su reglamento interno.

Para el desarrollo de Centros Comerciales se deberá tener en cuenta lo normado en el D.A. N° 005-2012-MDLM y sus modificatorias; así como se deberá observar lo dispuesto en el Reglamento Nacional de Edificaciones, la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, sus modificaciones y su respectivo reglamento y el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas para el distrito de La Molina vigente.

Los centros comerciales se organizan a partir de las áreas correspondientes a los locales que los conforman y las áreas de uso común, que están constituidas por las áreas de circulación común, áreas de estacionamiento, áreas libres, áreas de mantenimiento, áreas de carga y descarga de mercadería y áreas de servicios comunes. Tanto las áreas de los locales como las de uso común son de propiedad privada. En caso de existir un solo propietario del centro comercial, le corresponde la propiedad de las áreas de uso común.

La administración del centro comercial es una sola y se rige por un reglamento interno responsable del mantenimiento, conservación y limpieza de las Áreas de Propiedad Común, por tratarse de áreas de propiedad privada.

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

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

28. Colindancia de Altura.- Este concepto sirve para precisar el número de pisos o altura de

edificación que corresponde a un predio que se ubica inmediatamente al colindante y en contacto lateral, con una edificación de mayor altura, siempre y cuando ambos predios cuenten con Licencia de Obra, Conformidad de Obra, Certificado de Finalización de Obra o Declaratoria de Fábrica sin carga inscrita. Preciséndose que la mayor altura por colindancia se aplica únicamente a los predios colindantes al predio que dio origen a la mayor altura. (Su aplicación estará sujeta a un Estudio Especial cuya aprobación será posterior a la publicación del presente reglamento).

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

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

31. Comida al paso.- Actividad desarrollada en un establecimiento acondicionado para el consumo de alimentos en el lugar o para llevar. No incluye preparación de los alimentos en el local por lo que no requiere área de cocina.

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

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

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

35. Conjunto Residencial.- Grupo de viviendas compuesto de varias edificaciones independientes, con predios o propiedad exclusiva y que comparten bienes comunes bajo el régimen de copropiedad, proyectadas en un terreno urbano. El metraje mínimo del lote para este tipo de edificación es de 2,500.00 m² (Dos mil quinientos metros cuadrados), el cual constituye propiedad común, debiendo contemplar adicionalmente áreas comunes que generan beneficio a sus habitantes. Pueden estar constituidos por edificaciones independientes Unifamiliares o Multifamiliares ejecutadas sobre un terreno urbano.

36. Contaminación Lumínica.- Efecto que se produce como consecuencia del brillo o resplandor de luz en el cielo nocturno, generado por la difusión de luz artificial en los gases y partículas del aire por el uso de sistemas de iluminación inadecuados o excesos de iluminación, teniendo origen en el deficiente apantallamiento de los alumbrados exteriores que envían la luz de forma indirecta hacia el cielo, en vez de ser utilizada para iluminar el suelo. Sus consecuencias se miden en la calidad del medio nocturno y las condiciones naturales de flora, fauna y el mantenimiento del cielo oscuro.

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

38. Demolición.- Eliminación Parcial o Total de una edificación, por medio de

procedimientos técnicos y de seguridad. En ningún caso comprende trabajos de excavación, modificación de la topografía natural del terreno y/o cortes de algún tipo sobre las laderas de cerros. Estos trabajos deberán cumplir con lo establecido en el Art. 25° de la Norma E.050 del Reglamento Nacional de Edificaciones RNE (Seguridad durante la Construcción).

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

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

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

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

43. Escalera de tipo Convencional.- Llámense aquellas de material noble en general, de concreto, de madera o metálicas, de un solo tramo, de dos tramos, en forma de L o en U, con pasamanos y demás características que se establecen en el Reglamento Nacional de Edificaciones, por medio de las cuales se tenga acceso a los distintos niveles de la edificación, incluyendo los aires o azotea del inmueble únicamente con fines de prevención en caso de siniestros y para facilitar la evacuación sobre todo de niños y adultos mayores.

44. Espacio Urbano.- Ámbito territorial que contiene la población nucleada, donde prevalece como uso del suelo, el soporte de construcciones de vivienda, comercio actividades culturales, de infraestructura de servicios provenientes de un proceso de Habilitación Urbana, en el que se incluyen espacios destinados a la circulación vial y peatonal al esparcimiento, entre otros.

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

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

47. Estudio de Impacto Ambiental.- Evaluación de la manera como una edificación influirá en el entorno, durante su etapa de funcionamiento. Deberá contar con la aprobación de las entidades correspondientes.

48. Estudio de Impacto Vial.- Es el conjunto de actividades que permiten evaluar cuantitativa y cualitativamente los efectos que producirá la edificación a construirse o el terreno a habilitarse sobre el entorno vial y en el transporte, a fin de poder prever y mitigar sus efectos negativos mediante medidas administrativas y técnicas adecuadas para alcanzar o mejorar el nivel de servicio existente en el entorno. Deberá contar con la aprobación de las entidades correspondientes.

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

50. Foco de Calor o Frío.- Cualquier fuente, ingenio o aparato cuyo funcionamiento implique intercambio positivo o negativo de radiación calorífica con el medio, en una cantidad que altere sensiblemente su temperatura tales como hornos, quemadores, calderas, cámaras, aparatos frigoríficos u otros.

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

52. Galería Comercial.- Edificación compuesta por locales comerciales de un área mínima de 20.00 m², organizados a través de corredores interiores o exteriores, en los que se desarrollan actividades económicas similares, con venta de productos no perecibles; no siendo factible el desarrollo de venta de productos perecibles, ni comida. Debiendo contar con un área administrativa, servicios higiénicos y áreas destinadas a depósito de basura. Cuenta con bienes y servicios comunes.

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

54. Giro.- Es la actividad económica que se realiza en locales comerciales. Los giros propuestos deberán estar conforme a lo aprobado en el Índice de Usos vigente.

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

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

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

58. Inscripción Catastral.- Es el Registro de información de los predios ubicados en una jurisdicción distrital, que contiene información de la situación físico legal y características físicas del predio.

59. Jardín de Aislamiento.- Es la sección correspondiente a la vía pública que colinda con propiedad privada y se diferencia de la sección de vereda. Los jardines de aislamiento se encuentran expresamente establecidos en los planos que aprueban las secciones viales de las habilitaciones Urbanas. El Jardín de aislamiento es de dominio público, en consecuencia es intangible, inalienable e imprescriptible. No se permitirá intervenciones sobre el jardín de aislamiento, cualquier modificación que hubiera deberá tener la autorización del área correspondiente.

60. Lavandería.- Establecimiento en el cual se realiza el lavado de prendas de vestir y

similares, empleando agua y detergentes.

61. Licencia de Edificación.- Es la autorización otorgada por la Municipalidad dentro del ámbito de la Ley y su jurisdicción. Los solicitantes podrán ser los propietarios, usufructuarios, superficiarios, concesionarios, titulares de una servidumbre o de una afectación en uso, o quien cuente con derechos ciertos para llevar a cabo obras de Habilitación Urbana y/o de Edificación. Para los casos de Edificación, deberá acreditarse que dicho predio cuente, por lo menos, con Resolución aprobatoria del Proyecto de Habilitación Urbana.

62. Licencia Municipal de Funcionamiento.- Es el documento que expide la Municipalidad, mediante el cual autoriza el funcionamiento de un establecimiento, en el que se detallan las actividades económicas o giros autorizados a desarrollar, área de uso autorizada, zonificaciones, ubicación, razón social y/o nombre del conductor, código catastral, horario de funcionamiento, fecha de inicio de actividades, número del expediente y de la Resolución Subgerencial que aprueba el procedimiento y establece las características y condiciones bajo las cuales se otorga la licencia, siendo este documento personal e intransferible, debiendo exhibirse en lugar visible del establecimiento, teniendo vigencia indeterminada.

63. Licencia de Funcionamiento Especial.- Es el documento otorgado por la municipalidad, mediante el cual, autoriza el funcionamiento de los establecimientos que se encuentren ubicados en urbanizaciones en proceso de recepción de obras de Habilitaciones Urbanas, Urbanizaciones Progresivas o Asentamientos Humanos, hasta el saneamiento físico legal de las mismas.

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

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

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

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

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

69. Medidas de Mitigación.- Acciones y/o normas de carácter técnico o administrativo cuyo fin es el control, eliminación o disminución de los impactos negativos urbanos - ambientales determinados por agentes contaminantes y/o degradantes que son provocados al hábitat y afectan la calidad de vida de la población.

70. Minimarket.- Establecimiento donde se expenden productos alimenticios de primera necesidad perecibles y no perecibles cuya área mínima será de 30 m², conducido por un solo conductor, debiendo contar con una caja registradora y un espacio de depósito que no exceda del 15 % del área del establecimiento.

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

72. Muro de Contención.- Estructura rígida, destinada a contener algún material, cumple la

función de cerramiento, se utiliza para detener masas de tierra u otros materiales sueltos cuando las condiciones no permiten que éstas asuman sus pendientes naturales.

73. Niveles Operacionales.- Estándares o Parámetros de permisibilidad máxima respecto al número de personas, cantidad de energía eléctrica, horario y turnos de trabajo, movimiento de vehículos relacionados a la actividad, carga y descarga, estacionamientos, almacenamientos, desperdicios, ruidos molestos, vibraciones, humos, olores molestos, polvos y gases tóxicos, intensidad de luz y calor, de aplicación en los estacionamientos comerciales y de servicios según los alcances previstos en las zonificaciones donde se localizan (comercial o residencial).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

82. Quinta.- Conjunto de viviendas unifamiliares agrupadas en el interior de un lote matriz en donde cada vivienda debe ser construida y/o proyectada sobre áreas de uso exclusivo para cada unidad de vivienda, proyectadas en un terreno urbano habilitado, que cuentan con acceso común desde la vía pública a través de pasajes y/o patios de dominio común y que comparten bienes comunes bajo el régimen de copropiedad. No deberán contar con cercos perimetrales que delimiten las áreas exclusivas de las viviendas. Las áreas comunes no se contabilizan como parte de las áreas exclusivas. El proyecto de quinta deberá ser desarrollado de manera integral respetando la volumetría de las viviendas entre sí y cumpliendo las condiciones establecidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones.

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

84. Retiro Frontal.- Es la separación obligatoria entre la línea de propiedad y la línea municipal (línea paralela al eje de la vía, que determina el límite hasta donde es posible edificar por disposición del Concejo Municipal), tomando esta distancia en forma perpendicular a ambas líneas y a todo lo largo del frente o de los frentes de lote. El retiro municipal frontal se encuentra dentro de propiedad privada.

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

86. Ruido.- Sonido inarticulado, por lo general desagradable al oído, que causa perturbación sonora, periódica, compuesta por un conjunto de sonidos que tienen amplitud, frecuencia y fases variables.

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

88. Semisótano.- Es la parte de una edificación cuyo techo se encuentra hasta un nivel de +1.50 m del nivel de medio de vereda. La altura de piso a techo del semisótano no deberá exceder los 3.00 m. El semisótano podrá ocupar los retiros reglamentarios, salvo en los casos de retiros reservados para casos de ensanche de vías.

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

90. Sótano.- Es la parte de una edificación cuyo techo se encuentra como máximo hasta NPT +0.50 mt. por encima del nivel medio de la vereda. También se considerará como sótano, la parte de la edificación cuyos muros que definen un determinado ambiente, emergen del terreno circundante en un porcentaje inferior al 50% de su altura.

En predios de zonificación residencial se podrá proyectar en sótanos ambientes complementarios y/o de servicios a la vivienda (*), la misma que no deberá exceder el 30% del área techada de la vivienda proyectada sobre nivel de terreno (las circulaciones verticales, horizontales y patios techados en sótano forman parte del porcentaje). Asimismo no podrá configurarse como una unidad independiente de vivienda, por lo cual el ingreso al sótano será a través de la misma vivienda y en ningún caso desde la vía pública o áreas comunes.

Todos los ambientes en sótano deberán estar debidamente iluminados y ventilados según lo normado por el RNE.

En el caso de considerar estacionamientos en sótano estos podrán proyectarse sin restricciones.

(*) No se considerará ambientes habitantes de uso permanente como sala, comedor, cocina y dormitorios principales.

91. Spa.- Establecimiento que ofrece tratamientos corporales, terapias o sistemas de relajación, utilizando como base principal el agua y agregados, debiendo contar con un área mínima de 100 m².

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

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

94. Terreno Urbano.- Unidad inmobiliaria constituida por una superficie de terreno habilitado para uso urbano y que cuenta con accesibilidad, sistema de abastecimiento de agua, sistema de desagües, abastecimiento de energía eléctrica y redes de iluminación pública producto de un proceso administrativo de Habilitación Urbana para adquirir esta condición. Puede o no contar con pistas y veredas.

95. Tienda.- Edificación independizada, de uno o más niveles, que puede o no formar parte de otra edificación, orientada a la comercialización de bienes o prestación de servicios.

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

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

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

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

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

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

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

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

104. Vivienda Multifamiliar.- Edificación constituida por más de una unidad de vivienda sobre un lote de terreno urbano.

Las viviendas multifamiliares pueden ser:

a) **Vivienda Multifamiliar de dos (2) unidades de vivienda.-** (Antes denominada Vivienda Bifamiliar) Edificación constituida por dos unidades de vivienda construidas y/o proyectadas una sobre la otra, al lado de la otra o integradas, siempre y cuando el diseño de las mismas no implique ni permita subdivisión de hecho de lote de terreno matriz, manteniendo la copropiedad del terreno, las áreas y servicios comunes.

Vivienda multifamiliar de tres o más unidades de vivienda.- Edificación única conformada por tres o más unidades de vivienda construidas y/o proyectadas conformando una sola edificación cuyas áreas están integradas e interrelacionadas por circulaciones verticales u horizontales; cuentan con áreas y servicios comunes y mantienen la copropiedad del terreno matriz.

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

independiente.

106. Separador Central.- Es un espacio que independiza 2 calzadas de una vía. De acuerdo a su ubicación y construcción, pueden ser de: concreto, tachas reflectivas, tachones o una combinación de éstos.

107. Berma Central.- Parte de los componentes de una vía, que separa los sentidos de circulación de una avenida, alameda o similar con frecuencia destinada para su uso como área verde donde se ubican diversas especies de árboles, y vegetación a menudo ornamentada con el uso de bancas y/o mobiliario urbano (postes de luz, papeleras y otros).

108. Avenidas Metropolitanas.- Son aquellas vías que sirven directamente al área urbana metropolitana y conectan uno o más distritos.

109. Avenidas Colectoras.- Son aquellas vías que tienen por función conducir el tránsito de un sector urbano a las vías arteriales y/o vías expresas. Sirven por ello también a una buena proporción de tránsito de paso. Prestan además servicio de acceso a las propiedades adyacentes a la vía.

110. Avenidas de doble Calzada.- Son aquellas avenidas que cuentan con calzadas de doble sentido de circulación.

111. Avenidas de doble calzada con Separador Central.- Son aquellas avenidas que cuentan con calzadas de doble sentido de circulación divididas por un separador central.

112. Avenidas de doble calzada con Berma Central.- Son aquellas vías que cuentan con calzadas de doble sentido de circulación divididas por una berma central.

113. Unidad de Vivienda: Es la edificación que cuenta con espacios exclusivos para el desarrollo de las funciones básicas humanas, que tiene como mínimo los siguientes ambientes: sala-comedor, cocina, patio-lavandería, servicio higiénico, dormitorio, y necesariamente un ingreso principal independiente.

En los casos de las propuestas arquitectónicas, se considerará como una unidad de vivienda las que funcionen como tales y aquellas que determine el Arquitecto Verificador o la Comisión Técnica de Edificaciones, por considerar que la misma se configura como tal por su disposición arquitectónica e ingreso independiente (aun teniendo los ambientes otra denominación y la accesibilidad autónoma eventualmente negada mediante ventanas, muros ciegos, tabiques y/o similares).

TÍTULO SEGUNDO

PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS

Artículo 9°.-FINALIDAD

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

Artículo 10°.- ESTRUCTURACIÓN URBANA

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

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

densidad.

010

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

Artículo 11°.- ZONIFICACIÓN

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

El Plano de Zonificación de los Usos del Suelo del distrito de La Molina ha sido definido mediante Ordenanza N° 1144 – MML, modificado por la Ordenanza N° 1661-MML, la misma que aprueba el Reajuste Integral de la Zonificación y Usos del Suelo del distrito de La Molina.

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

**CUADRO N° 01
Resumen de Zonificación Residencial**

Zona	Usos permitidos	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo	Altura de edificación Máxima (1)	Área libre mínima	Estacionamiento mínimo
Residencial de Densidad Muy Baja RDMB	Unifamiliar Multifamiliar (7) Quinta (6)	1000	20	2	60%	2 por cada Unidad de vivienda
Residencial de Densidad Baja RDB	Unifamiliar, Multifamiliar (8)(9) Quinta (5) (RDB Sin Trama)	450	15	2	40%	2 por cada Unidad de vivienda
	Unifamiliar, Multifamiliar (2)(3)(10) Quinta (5) (RDB Con Trama)	300	10	2-3 Según plano de alturas	40%	2 por cada Unidad de vivienda
Residencial de Densidad Media RDM	Unifamiliar, Multifamiliar (2) (8)	120-150	8	3 (4)	30%	1 Para vivienda Unifamiliar 2 por cada unidad de vivienda (Multifamiliar de 2, 3 o más unidades de Vivienda).
	Conjunto Residencial (11)	2500	25	3	40%	2 cada unidad de vivienda. Ver Art. 18.3, literal m.

- (1) La Altura máxima de edificación, en número de pisos, está definida en el Plano de Alturas de Edificación aprobado mediante Ordenanza N° 1144-2008-MML, y sus modificatorias
- (2) Se permitirá el Uso de Vivienda Multifamiliar (de 3 o más unidades de vivienda, en lotes cuya frente principal se ubique frente a vías colectoras o vías de carácter local (avenidas y alamedas) con doble calzada y berma con jardín central mínimo (5.00 ml.)
- (3) De aplicación en Zonas RDB señaladas específicamente en el Plano de Zonificación mediante trama, anteriormente calificadas como R2.

- (4) Los lotes con frente a la Av. Separadora Industrial correspondientes a la Mz. A, de la Urbanización Campo Verde y aquellos ubicados en Residencial Las Terrazas de la Urbanización Club Campestre Las Lagunas III Etapa, con área igual o mayor a 450 m² podrán tener una altura máxima de 5 pisos (Ordenanza N° 1169-MML de fecha 16.09.2008).
- (5) Se permitirá uso de quintas, siempre que cuente con factibilidad de servicios y se considere para cada unidad de vivienda un área de terreno de propiedad exclusiva de 300 m² como mínimo sin incluir las áreas comunes.
- (6) En las zonas RDMB, se permitirá la localización de Quintas siempre que cuente con factibilidad de servicios y se considere para cada unidad de vivienda un área de terreno de propiedad exclusiva de 600 m² como mínimo sin incluir las áreas comunes.
- (7) Se permitirá sólo dos unidades de vivienda (como máximo).
- (8) Se permitirá el uso de vivienda multifamiliar, solo de 03 unidades de vivienda (como máximo), en lotes cuyo frente principal se encuentre inscrito como tal, en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos de Propiedad Inmueble (SUNARP) y se ubique frente a Parque, a través de una vía vehicular, definido como tal en el Plano de Habilitación Urbana aprobado.
- (9) Se permitirá el uso de vivienda multifamiliar sólo de 3 unidades de vivienda (como máximo), en lotes cuya fachada principal se ubique frente a vías colectoras o vías de carácter local (avenidas y alamedas) con doble calzada y berma con jardín central (con mínimo de 5.00 ml.).
- (10) Se permitirá el uso de vivienda multifamiliar sólo de 03 unidades de vivienda (como máximo), en lotes cuyo frente principal se encuentre inscrito como tal, en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Propiedad Inmueble (SUNARP) y se ubique frente a Parque a través de una vía vehicular, definido como tal en el Plano de Habilitación Urbana aprobado y sólo para los casos en que el Plano de Alturas de Edificación le permita una altura de 03 pisos.
- (11) Se permitirá el uso de Conjunto Residencial, en el lote cuya fachada principal (aprobado por el proceso de Habilitación Urbana) se ubique frente a vías colectoras o vías de carácter local con doble calzada y berma con jardín central (de mínimo 5.00 ml.) y siempre que cuente con un área mínima de 2,500 m² de área útil resultante del proceso de Habilitación Urbana.
- (12) En zonificación RDMB, se permitirá el uso de Quintas de más de cuatro (04) unidades de vivienda, solo en lotes cuyo frente principal, inscrito como tal en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), se ubique frente a vías de carácter metropolitano con una sección mayor de 30.00 ml. y se cumpla con lo establecido en el numeral seis (06) del Cuadro N° 01 del Artículo 11°.
- (13) En zonificación RDMB, en lotes que cuenten con frente principal a calles, jirones, avenidas, alamedas y vías de carácter metropolitano inscritos como tal en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), se permitirá un máximo de 04 unidades inmobiliarias, para efectos de subdivisión, siempre que se cumpla con el frente y área normativa.
- (14) En zonificación RDMB, en lotes con frente principal a pasajes (peatonal o vehicular) inscritos como tal en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), que tengan acceso únicamente a través del mismo, solo se permitirá el uso de vivienda unifamiliar. Asimismo, no se permitirá la Subdivisión del lote en este caso.



(15) En zonificación RDMB, en lotes que cuenten con frente principal hacia avenidas, jirones, calles y pasajes, inscritos como tal en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), no se permitirá la subdivisión del lote si se plantean los accesos de las nuevas unidades a subdividirse a través de pasajes (peatonal o vehicular).

(16) En lotes con zonificación Residencial Densidad Baja (RDB) con trama, de área igual o mayor a 360 m²., con frente principal a calle, cuya sección este conformada por 04 carriles vehiculares y berma central igual o mayor a 4 mt., se podrá proyectar vivienda multifamiliar de 3 o más unidades, siempre y cuando cumpla con el área mínima de vivienda y desarrolle el estacionamiento dentro del lote, asimismo deberá cumplir con las exigencias del parámetro vigente.

(17) En zonificación RDB (sin trama), RDB (con trama) y RDM se permitirá el uso multifamiliar solo de 03 unidades de vivienda (como máximo), en lotes con frente principal a vías locales; solo en los casos en que el Plano de Alturas de Edificación le permita una altura de 03 pisos, debiéndose respetar las áreas mínimas por unidad de vivienda señaladas en el Art. 19° numeral 19.1 del Reglamento de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, Normas Complementarias sobre Estándares de Calidad y Niveles Operacionales para las Actividades Urbanas en el Distrito de La Molina, aprobado por el Decreto de Alcaldía N° 005-2012-MDLM y sus modificatorias.

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

a) Residencial de Densidad Muy Baja (RDMB) Son aquellas zonas residenciales que permiten la construcción de Viviendas Unifamiliares, Multifamiliares (solo de dos unidades de vivienda) y Quintas.

Se permitirá la localización de Quintas siempre que cuente con factibilidad de servicios y se considere para cada unidad de vivienda un área de terreno de propiedad exclusiva de 600 m² como mínimo sin incluir las áreas comunes.

Se permitirá el uso de Quintas de más de cuatro (04) unidades de vivienda, solo en lotes cuyo frente principal inscrito como tal en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), se ubique frente a vías de carácter metropolitano con una sección mayor de 30.00 ml y se cumpla con lo establecido en el numeral seis (06) del Cuadro N° 01 del Artículo 11.

En zonificación RDMB, se permitirá el uso de Quintas de más de cuatro (04) unidades de vivienda, solo en lotes cuyo frente principal, inscrito como tal en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), se ubique frente a vías de carácter metropolitano con una sección mayor de 30.00 ml y se cumpla con lo establecido en el numeral (06) del Cuadro N° 01 del Artículo 11.

En zonificación RDMB, en lotes que cuenten con frente principal a calles, jirones, avenidas, alamedas y vías de carácter metropolitano inscritos como tal en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), se permitirá un máximo de 04 unidades inmobiliarias, para efectos de subdivisión, siempre que se cumpla con el frente y área normativa.

En zonificación RDMB, en lotes con frente principal a pasajes (peatonal o vehicular) inscritos como tal en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), que tengan acceso únicamente a través del mismo, solo se permitirá el uso de vivienda unifamiliar. Asimismo, no se permitirá la Subdivisión del lote en este caso.

En zonificación RDMB, en lotes que cuenten con frente principal hacia avenidas, jirones, calles y pasajes, inscritos como tal en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), no se permitirá la subdivisión del lote si se plantean los accesos de

las nuevas unidades a subdividirse a través de pasajes (peatonal o vehicular).

- b) **Residencial de Densidad Baja (RDB sin trama)** Son aquellas zonas residenciales que permiten la construcción de viviendas unifamiliares, multifamiliares (de 02 unidades de vivienda) y quintas.

Se permitirá el uso de vivienda multifamiliar con un máximo de 3 unidades de vivienda en lotes con frente principal a vías locales, con frentes iguales o mayores a 15.00 ml. y se ubiquen en terrenos de fuerte pendiente como mínimo del 15%; debiendo respetar las áreas mínimas por unidad de vivienda y el requerimiento de estacionamientos según lo establecido en el Artículo 19 numeral 19.1 literal c) del Reglamento de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, Normas Complementarias sobre Estándares de Calidad y Niveles Operacionales para las Actividades Urbanas en el Distrito de La Molina aprobado por el Decreto de Alcaldía N° 005-2012-MDLM y sus modificatorias.

Se permitirá el uso de Quintas, siempre que cuente con factibilidad de servicios y se considere para cada unidad de vivienda un área de terreno de propiedad exclusiva de 300 m² como mínimo sin incluir las áreas comunes.

- c) **Residencial de Densidad Baja (RDB con trama).** Son aquellas zonas residenciales que permiten la construcción de viviendas unifamiliares, multifamiliares (de 02 unidades de vivienda) y quintas.

Se permitirá el uso de vivienda multifamiliar (de 3 o más unidades de vivienda), en lotes cuyo frente principal se ubique frente a vías colectoras o vías de carácter local (avenidas y alamedas) con doble calzada y berma con jardín central (de mínimo 5.00 ml.).

Se permitirá el uso multifamiliar solo de 03 de unidades de vivienda (como máximo), en lotes cuya fachada principal se ubique frente a vías locales; solo en los casos en que el Plano de Alturas de Edificación le permita una altura de 03 pisos, debiéndose respetar las áreas mínimas por unidad de vivienda señaladas en el Artículo 19 numeral 19.1 del Reglamento de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, Normas Complementarias sobre Estándares de Calidad y Niveles Operacionales para las Actividades Urbanas en el Distrito de La Molina, aprobado por el Decreto de Alcaldía N° 005-2012-MDLM y sus modificatorias.

En lotes ubicados frente a calles (no se aplica a Pasajes), se permitirá el uso de vivienda multifamiliar de 03 unidades de vivienda (como máximo), con frente mínimo de 10 ml. y sólo para los casos en que el Plano de Alturas de Edificación le permita una altura de 03 pisos.

Para lotes acumulados, que presentan un frente mínimo de 10 ml. por cada lote y con área igual a 02 lotes normativos, se permitirá sólo hasta 06 unidades de vivienda; sólo para los casos en que el Plano de Alturas de Edificación le permita una altura de 03 pisos, debiendo tener entre ellas áreas comunes en el ingreso, respetando lo establecido en el Artículo 19 numeral 19.1 literal c) del Reglamento de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, Normas Complementarias sobre Estándares de Calidad y Niveles Operacionales para las Actividades Urbanas en el Distrito de La Molina, aprobado por Decreto de Alcaldía N° 005-2012, y sus modificatorias.

Para lotes no acumulados, que a la fecha presenten un frente de 20 ml. como mínimo frente a calle y área igual o mayor a 360 m², se permitirá solo hasta 6 unidades de vivienda; solo para los casos en que el lote se encuentre en esquina de 2 vías vehiculares, y se permita una altura de edificación de 3 pisos; debiendo respetar las áreas

mínimas por unidad de vivienda y el requerimiento de estacionamientos según lo establecido en el Artículo 19 numeral 19.1 literal c) del Reglamento de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, Normas Complementarias sobre Estándares de Calidad y Niveles Operacionales para las Actividades Urbanas en el Distrito de La Molina aprobado por el Decreto de Alcaldía N° 005-2012-MDLM, y sus modificatorias.

Se permitirá el uso de Quintas, siempre que cuente con factibilidad de servicios y se considere para cada unidad de vivienda un área de terreno de propiedad exclusiva de 300 m² como mínimo sin incluir las áreas comunes.

En lotes con zonificación de Residencial de Densidad Baja (RDB) con trama, de área igual o mayor a 360 m², con frente principal a calle, cuya sección este conformada por 04 carriles vehiculares y berma central igual o mayor a 4 ml., se podrá proyectar vivienda multifamiliar de 3 o más unidades, debiendo cumplir con el área mínima de vivienda, estacionamientos dentro del lote y las exigencias del parámetro vigente.

d) Residencial de Densidad Media (RDM) Son aquellas zonas residenciales que permiten la construcción de viviendas unifamiliares, multifamiliares (sólo de 02 unidades de vivienda) y Conjunto Residencial.

Se permitirá el uso de Conjunto Residencial, en el lote cuya fachada principal (aprobado por el proceso de Habilitación Urbana) se ubique frente a vías colectoras o vías de carácter local con doble calzada y berma con jardín central (de mínimo 5.00 ml.) y siempre que cuente con un área mínima de 2,500 m² de área útil resultante del proceso de Habilitación Urbana.

Se permitirá el uso de vivienda multifamiliar (de 3 o más unidades de vivienda), en lotes cuyo frente principal se ubique frente a vías colectoras o vías de carácter local (avenidas y alamedas) con doble calzada y berma con jardín central (de mínimo 5.00 ml.).

Se permitirá el uso multifamiliar solo de 03 de unidades de vivienda (como máximo), en lotes cuya fachada principal se ubique frente a vías locales; solo en los casos en que el Plano de Alturas de Edificación le permita una altura de 03 pisos, debiéndose respetar las áreas mínimas por unidad de vivienda señaladas en el Artículo 19 numeral 19.1 del Reglamento de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, Normas Complementarias sobre Estándares de Calidad y Niveles Operacionales para las Actividades Urbanas en el Distrito de La Molina, aprobado por el Decreto de Alcaldía N° 005-2012-MDLM y sus modificatorias.

Para lotes acumulados (03 lotes con áreas y con frente mínimo normativo de 8 ml. cada uno) se permitirá sólo hasta 06 unidades de vivienda, debiendo tener entre ellas, áreas comunes en el ingreso, respetando lo establecido en el literal d) numeral 19.1 del Artículo 19 del Reglamento de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, Normas Complementarias sobre Estándares de Calidad y Niveles Operacionales para las Actividades Urbanas en el Distrito de La Molina, aprobado por Decreto de Alcaldía N° 005-2012 y sus modificatorias.

Para lotes no acumulados, que a la fecha cuenten con frente mínimo de 20 ml. y área mínima de 360 m² (03 lotes normativos), se permitirá sólo hasta 06 unidades de vivienda, debiendo tener entre ellas, áreas comunes en el ingreso, respetando lo establecido en el literal d) numeral 19.1 del Artículo 19 del Reglamento de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, Normas Complementarias sobre Estándares de Calidad y Niveles Operacionales para las Actividades Urbanas en el Distrito de La Molina, aprobado por Decreto de Alcaldía N° 005-2012, y sus modificatorias.

En vías con acceso único (con o sin plazoleta de volteo) tipo Cul de Sac, no se permitirá

el acceso a otros lotes que no tengan frente a esta vía, debiendo considerarse lo establecido en el Artículo 21, numeral 21.5 del presente Reglamento.

En zonificación RDM, sólo se permitirá el uso de Vivienda Unifamiliar, en lotes ubicados frente a pasajes (peatonales); si es peatonal (de acuerdo a los planos aprobados de Habilitación Urbana) no se exigirá estacionamientos. Si el pasaje es vehicular, se permitirá Vivienda Multifamiliar (02 unidades de vivienda) y sólo se exigirá 01 estacionamiento por cada vivienda.

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

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

CUADRO N° 02

Resumen de Zonificación Comercial

Zona	Uso residencial compatible	Tamaño del Lote	Altura de la Edificación	Área Libre	Estacionamiento
Comercio Vecinal CV	RDB – RDM Según Entorno (3)	Existente según proyecto (3)	3 pisos	No exigible para uso comercial.	1 cada 50 m ² de área construida. (1)
Comercio Zonal CZ	RDB – RDM Según entorno	Existente según proyecto	5 pisos (2)	Los pisos destinados a vivienda dejarán el área libre requerida según el uso.	1 cada 50 m ² de área construida. (1)

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

(2) Las zonas calificadas como Comercio Zonal (CZ) del Centro Comercial Camacho y la Ex IBM, con frente a Av. Javier Prado Este podrán tener una altura máxima de hasta 12 pisos.

Para los Sublotes 1 A1 y 1 A2 de la Mz. I-6 de la Urb. La Riviera de Monterrico II Etapa (Ex IBM); y los Lotes 2, 3 (acumulados); 4, 5, 7, 8 (acumulados) y 9 de la Mz. L-2 de la Parcelación Semirústica Camacho Segundo Sector de la III Etapa y el Lote 10 de la Mz. L-2 de la Parcelación Semirústica Camacho I Etapa, con frente a la Av. Javier Prado Este, que cuentan con alturas máximas permitidas de hasta 12 pisos, se les asignará el parámetro urbanístico y edificatorio según corresponda, descrito a continuación:

(3) En el lote único con frente principal a vía metropolitana, cuya área total del terreno tenga entre 1,000 a 1,500 m², y que cuente con Zonificación Comercio Vecinal (CV), se podrá proyectar viviendas con los parámetros aplicables a Residencial Densidad Media (RDM)

**PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS de los Sub Lotes 1A1 y 1A2
de la Mz. I-6 de la Urb. La Riviera de Monterrico II Etapa (Ex IBM)**

ZONIFICACION	Comercio Zonal
AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO	III
USOS PERMITIDOS	Comercio: Centro Empresarial. Financiero, Oficinas Administrativas Centro de Convenciones (o similares)
USOS COMPATIBLES	Los permitidos en el Índice de Usos vigente
LOTE MINIMO CON FINES DE HABILITACION O SUB DIVISION	No se permitirá la subdivisión
FRENTE MINIMO DE LOTE	El existente
AREA LIBRE MINIMA (% DE LOTE)	30%(*)
ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION	5 y 12 pisos (**)
RETIRO FRONTAL (Lote)	5.00 ml.
RETIRO FRONTAL (Torre)	5.00 ml (después del retiro de 5.00 ml lote)
RETIROS LATERALES (Colindante con propiedad de terceros)	10.00 ml.(****)
RETIROS LATERALES (Colindante a vías)	5.00 ml.
RETIROS LATERALES (Torre)	10.00 ml (después del retiro lateral de 5.00 ml.)
RETIRO POSTERIOR (Colindante con propiedad de terceros)	10.00 ml.(***)
RETIRO POSTERIOR (Colindante a vías)	5.00 ml.
RETIRO POSTERIOR (Torre)	10.00 ml. (después del retiro posterior de 5.00 ml.)
REQUERIMIENTO DE ESTACIONAMIENTO	01 estacionamiento por cada 40 m2 de área comercial (oficinas) 01 estacionamiento cada 08 butacas (centro de Convenciones o similares) y 01 estacionamiento por cada 20 m2 de uso comercial (Tiendas)

Se destinará un porcentaje de 50% para área verde.

La Altura máxima de edificación de hasta 12 pisos corresponderá únicamente a la Torre Principal, resultante de los retiros mínimos exigidos.

En el caso del retiro lateral y posterior con colindancia hacia propiedad privada, el retiro total exigido será de 10.00 ml.

VER GRAFICOS I, II y III

**PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS de los Lotes 2, 3 (acumulados); 4, 5,
7, 8 (acumulados) y 9 de la Mz. L-2 de la Parcelación Semirústica Camacho Segundo
Sector de la III Etapa y el Lote 10 de la Mz. L-2 de la Parcelación Semirústica Camacho I
Etapa**

ZONIFICACION	Comercio Zonal
AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO	III
USOS PERMITIDOS	Comercio: Centro Empresarial. Financiero, Oficinas Administrativas Centro de Convenciones (o similares)
USOS COMPATIBLES	Los permitidos en el Índice de Usos vigente
LOTE MINIMO CON FINES DE HABILITACION O SUB DIVISION	No se permitirá la subdivisión
FRENTE MINIMO DE LOTE	El existente
AREA LIBRE MINIMA (% DE LOTE)	30%(*)
ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION	5 y 12 pisos (**)
RETIRO FRONTAL (Lote)	5.00 ml.
RETIRO FRONTAL (Torre)	5.00 ml (después del retiro de 5.00 ml -lote)

RETIROS LATERALES (Colindante con propiedad de terceros)	10.00 ml.(***)
RETIROS LATERALES (Colindante a vías)	5.00 ml.
RETIRO LATERALES (Torre)	10.00 (después del retiro lateral de 5.00 ml)
RETIRO POSTERIOR (Colindantes con propiedad de terceros)	10.00 ml.(***)
RETIRO POSTERIOR (Colindante a vías)	5.00 ml.
RETIRO POSTERIOR (Torre)	10.00 ml (después del retiro posterior de 5.00 ml.)
REQUERIMIENTO DE ESTACIONAMIENTO	01 estacionamiento por cada 40 m2 de área comercial (oficinas) 01 estacionamiento cada 08 butacas (centro de Convenciones o similares) y 01 estacionamiento por cada 20 m2 de uso comercial (Tiendas)

(*) Se destinará un porcentaje de 50% para área verde.

(**) La Altura máxima de edificación de hasta 12 pisos corresponderá únicamente a la Torre Principal, resultante de los retiros mínimos exigidos, debiendo tener en cuenta los gráficos I, II y III.

(***) En el caso del retiro lateral y posterior con colindancia hacia propiedad privada, el retiro total exigido será de 10.00 ml.

VER GRAFICOS I, II y III

GRAFICO I

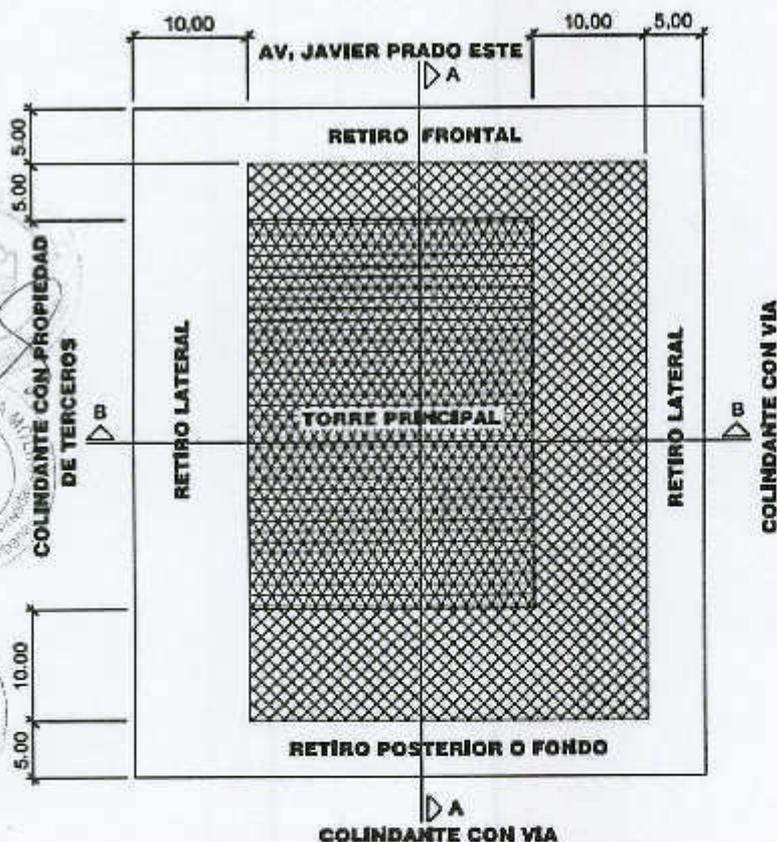
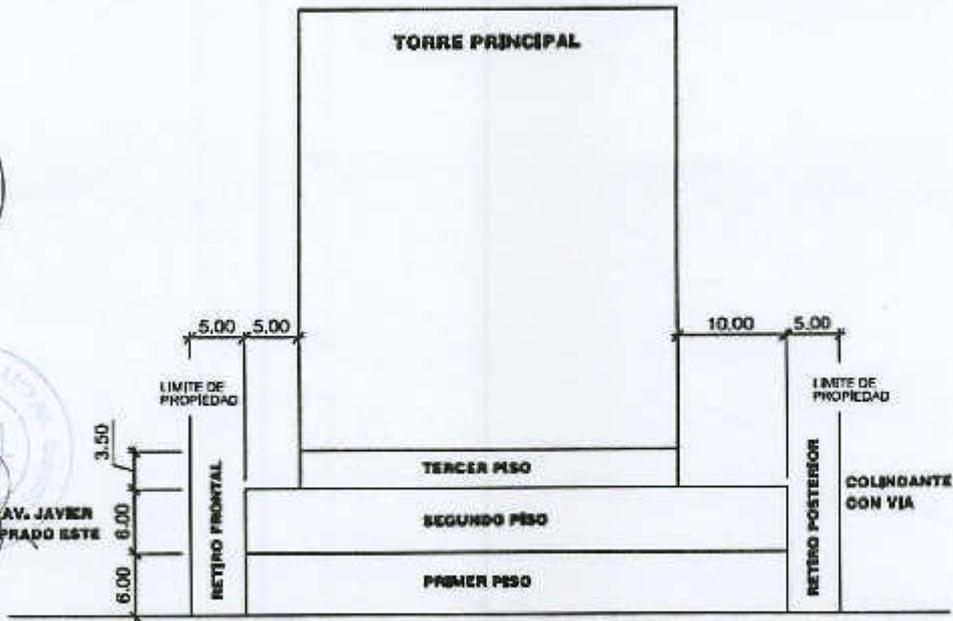
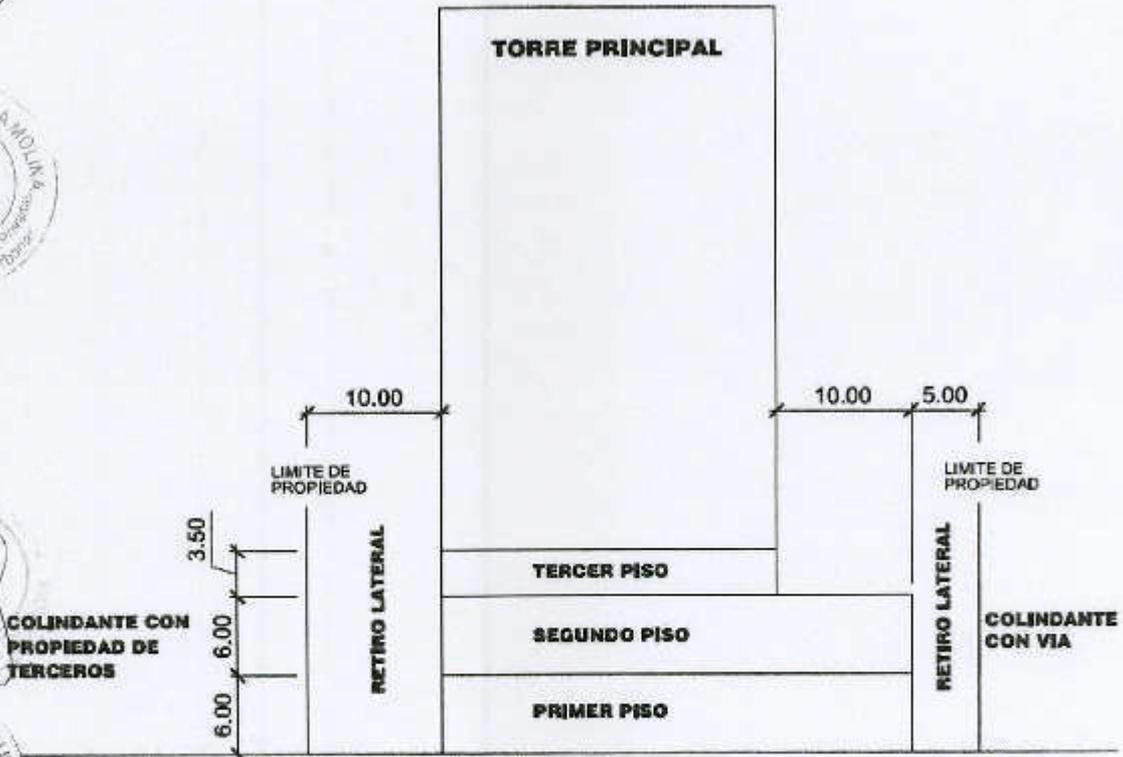


GRAFICO II



CORTE A - A

GRAFICO III



CORTE B - B

Para edificaciones con alturas máximas hasta de 12 pisos en Parcelaciones Semirústicas se requerirá el Planeamiento Integral como parte del proceso de habilitación urbana.

En el caso de contar con Recepción de Obras se exigirá un Planeamiento Integral con el levantamiento de las alturas del entorno y secciones de vías colindantes, con la finalidad de no alterar las características urbanas de la zona donde se ejecute el proyecto.

ACCESOS VEHICULARES

El acceso vehicular se realizará únicamente por la Avenida Javier Prado, en ningún caso se permitirá acceso de vehículos por las vías locales colindantes.

USOS PERMITIDOS

Se limitarán sólo a lo establecido en los usos permitidos que indican los Cuadros de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, y en lo normado en el Índice de Usos de Actividades Urbanas aprobado.

RETIROS

No se podrá efectuar edificación alguna sobre el área de retiro.

AREA LIBRE

Se destinará un porcentaje de 50% para área verde.

ALTURA DE EDIFICACION

Los 2 primeros pisos alcanzarán un máximo de 6.00 ml de altura y de 3.50 ml en los pisos superiores. Los pisos que superen estas alturas normadas serán considerados como un piso adicional (Grafico II).

El Lote 1 con frente a la Calle Los Tiamos y Jr. Las Camelias y el Lote 6 con frente al Jirón Las Camelias y Calle Los Ceibos asumirán la altura del entorno hasta una altura máxima de 5 pisos, asumiendo los Parámetros correspondientes a la zona residencial del entorno.

ESTACIONAMIENTO

El requerimiento de estacionamiento, deberá resolverse por debajo del nivel de $+ - 0.00$; únicamente se permitirá la utilización de un 20% del área libre del lote para fines de estacionamiento.

En todos los casos será obligatorio el uso de bahía o refugio, según lo establecido en el Artículo 17° numeral 6 del Decreto de Alcaldía N° 005-2012-MDLM.

Las edificaciones que cuenten con Licencia de Obra o Declaratoria de fábrica, sólo podrán realizar ampliaciones, remodelaciones o refacciones para el uso con el que fueron aprobados.

Para aquellos lotes que no se encuentren comprendidos en el Cuadro de Parámetros que forma parte del presente reglamento con Zonificación CZ, la altura máxima será de 5 pisos, con la finalidad de no alterar las características urbanas de las zonas residenciales colindantes.

A continuación se detallan las Zonas Comerciales:

- a) Derogado por el D.A. 012-2013
- b) **Comercio Vecinal (CV).**- Son aquellas zonas comerciales destinadas al comercio de artículos al por menor de consumo directo y a la prestación de servicios de mediana magnitud, generalmente de mediana frecuencia de uso, en ellas se pueden desarrollar las actividades permitidas en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.
- c) **Comercio Zonal (CZ).**- Son aquellas zonas comerciales destinadas al comercio de artículos al por mayor de consumo directo y a la prestación de servicios de mayor magnitud, generalmente de mediana frecuencia de uso, el nivel de servicio de esta zona sobrepasa el ámbito vecinal y abarca a todo o gran parte del distrito y zonas aledañas de los distritos colindantes, en ellas se pueden desarrollar las actividades permitidas en el

Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.

- d) **Comercio Vecinal (CV) y Comercio Zonal (CZ).**- Para aquellos lotes que actualmente presentan zonificación de Comercio Vecinal y Comercio Zonal, aprobados en el Plano de Zonificación de la Ordenanza N° 1661-2013-MML, se aplicarán las alturas de edificación.

11.3- Zonas de Equipamiento Urbano.- Las zonas calificadas como equipamiento urbano: Otros Usos, Equipamiento Educativo y Equipamiento de Salud, deberán respetar los parámetros del entorno.

a) **Equipamiento Educativo**

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

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

b) **Equipamiento de Salud**

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

H2 Centros de Salud, Clínicas con o sin internamiento.

H3 Hospital General

c) **Zonas de Recreación Pública (ZRP)**

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

En estas áreas sólo podrán ejecutarse obras para fines recreativos y actividades complementarias, con las limitaciones que establezca el organismo de control respectivo, previa autorización de la entidad competente.

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

d) **Protección y Tratamiento Paisajista (PTP)**

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

e) **Otros Usos (OU)**

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

f) **Zona de Reglamentación Especial (ZRE)**

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

Para el caso específico de los terrenos de la cantera de propiedad de Arenera La Molina se deberá considerar adicionalmente en su Planeamiento Integral la accesibilidad por la



Av. La Molina y en ningún caso se permita accesos a través de la urbanización La Planicie.

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

Artículo 12°.- APLICACIÓN DEL PLANO DE ZONIFICACIÓN

La Municipalidad de La Molina, en estricta sujeción a la Ordenanza N° 1144-MML, y sus modificatorias, aplicará la zonificación a cada lote de acuerdo al frente de la vía en la cual se ubica, para lo cual se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- a) Cuando se acumulen lotes que tengan zonificación diferente, se mantendrá para cada lote las características de zonificación y parámetros iniciales, por lo que no se podrá acumular la zonificación en ningún caso, debiendo mantener los parámetros correspondientes a los lotes originales antes de su acumulación.
- b) En los casos de lotes que se encuentren acumulados con Zonificación Comercial, Educación o Salud y Zonificación Residencial, solo podrá autorizarse para fines de estacionamiento, la zona comprendida como residencial a fin de cubrir el déficit de estacionamiento, no pudiéndose acceder al mismo por el frente del lote colindante con la zona residencial. El estacionamiento planteado en la zona comercial deberá contemplar como mínimo el 50% del total de estacionamiento requerido dentro de lote comercial.
- c) En caso de lotes que tengan usos diferentes y/o dos frentes, en donde confluyan zonas de usos diferentes, se deberá respetar el uso que corresponde a cada zonificación. En ningún caso se permitirá el acceso a la zona comercial, educación o salud desde la zona residencial o a través de ella.
- d) Los lotes destinados a uso de Comercio Zonal (CZ) en esquina con una vía de uso residencial, no podrán abrir puertas de acceso al uso comercial por el frente de la vía de uso residencial, igualmente no se deberá considerar espacios para estacionamiento en el frente de la vía residencial ni el acceso a las áreas de estacionamientos interiores, tampoco se podrá considerar en dicha vía las zonas de carga y descarga, debiéndose desarrollar dichas zonas únicamente dentro del lote.

Por excepción se permitirán puertas peatonales de salida de emergencia, cuando el Delegado Ad Hoc de Defensa Civil lo considere indispensable para la seguridad de las personas, teniendo en cuenta la magnitud del local, estas puertas no podrán utilizarse para el ingreso o salida de personas en otras circunstancias.

- e) La subdivisión de lotes residenciales solo se permitirá cuando los lotes resultantes sean iguales o mayores al lote normativo mínimo en área y frente señalado en el Cuadro N° 01 del Art.11° de la presente norma, sin aplicación de tolerancia alguna.
- f) Las áreas con zonificación para uso Educativo, Salud y otros usos no se podrán subdividir, ni disminuir el área existente.

Sólo en los lotes destinados a educación, que se encuentren ubicados frente a ejes viales metropolitanos, se permitirá la subdivisión con carga inscrita en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Lima, en los casos que el área resultante se destine a edificios de estacionamiento que, por su ubicación, resuelvan el déficit de plazas de estacionamiento en el área de influencia del equipamiento; como resultado de esta subdivisión el lote destinado al uso educativo resultante deberá cumplir con el área y frente normativo mínimo para el uso de acuerdo a lo previsto en las normas vigentes de Educación.

En los lotes con zonificación de comercio vecinal, con un área igual o mayor a 600 m², ubicados frente a avenidas con doble calzada y separador central, que hayan acumulado un lote normativo residencial colindante, y que no exceda del 20% del área total (el lote





acumulado no constituirá una desmembración del lote normativo residencial de la zona) el cual deberá estar inscrito en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos de Lima como lote acumulado, se podrá destinar al uso de comercio vecinal a la totalidad del lote, siempre que el lote residencial acumulado mantenga los parámetros normativos vigentes de la zona residencial, guardando la armonía arquitectónica, evitando el registro visual hacia la zona residencial, debiendo el ingreso principal ser exclusivamente por la avenida, asimismo, no es aplicable a compatibilidad de usos.

- g) Para los lotes con zonificación Comercial Vecinal (CV), se considerará el lote existente y solo se permitirá la subdivisión del lote si cumple con el lote mínimo normativo (área y frente) de la zonificación residencial del entorno inmediato.

Para los lotes con zonificación Comercio Zonal (CZ), se considerará el lote existente y no se permitirá en ningún caso la subdivisión del lote.

- h) En las nuevas habilitaciones urbanas, se considerará el área resultante del planeamiento para las zonas comerciales y será de aplicación también en las áreas con zonificación para uso Educativo, Salud y Otros Usos.

Artículo 13°.- CALCULO DE DENSIDADES

En las edificaciones de uso unifamiliar, multifamiliar, Conjuntos Residenciales o quintas, para el cálculo del parámetro de densidad neta, se tomará en cuenta lo establecido en el D.S. 004-2011-VIVIENDA, cuadro Anexo N° 1- Resumen de Zonificación Urbana-, el cual establece que la Densidad Neta para zonas Residenciales de Densidad Baja es de 165 hab/Ha.

Para los Certificados de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, emitidos hasta el 10 de abril del 2013, y que se encuentren vigentes, se podrá aplicar lo establecido en el D.S. N° 004-2011-VIVIENDA-Cuadro: Anexo N° 1.

Artículo 14°.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

El plano de alturas de edificación aprobado mediante Ordenanza N° 1144 – MML y sus modificatorias, establece la altura máxima de edificación en número de pisos. La altura de la edificación no podrá sobrepasar el número de pisos establecidos en el plano de alturas de edificación, ni lo establecido en el **Cuadro N° 1** y **Cuadro N° 2** del artículo 11° del presente Reglamento.

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

14.1- Altura máxima de edificación por pisos o niveles

Para predios ubicados en Zonificación RDMB y RDB sin trama, los pisos o nivel tendrán una altura mínima de 2.30 mts. y una altura máxima de 4.00 mts., únicamente para uso de vivienda unifamiliar; cualquier altura mayor que esta se considerara doble altura.

En edificios multifamiliares, los departamentos tendrán una altura máxima de 3.00 mts por piso o nivel.

En edificaciones comerciales, administrativas u otros usos diferentes al uso residencial, tendrán una altura máxima de 4.50 mts, por piso o nivel; siempre y cuando los ambientes que la conforman, por su amplitud y dimensiones justifiquen dicha altura.

14.2- Concordancia de Alturas en la edificación

Las alturas máximas de edificación establecidas en el Plano de Alturas vigente están indicadas en número de pisos de acuerdo al siguiente detalle:



- a) 2 pisos de altura máxima
 b) 3 pisos de altura máxima
 c) 4 - 5 pisos de altura máxima

Las edificaciones destinadas a uso residencial en el ámbito del Distrito de La Molina podrán contemplar semisótanos según las características establecidas en el Artículo 8° del Presente Reglamento Decreto de Alcaldía N° 005-2012-MDLM, modificado por el Decreto de Alcaldía N° 012-2013, en los cuales no se permitirá la generación de nuevas unidades de vivienda.

Se precisa que sobre el máximo de altura aprobada se podrá ejecutar la azotea, siempre y cuando dicha área no se trate de una unidad inmobiliaria independiente registralmente, no debiendo existir construcción alguna superior a este último nivel.

El área techada de la azotea deberá tener un retranque de 3.00 ml. como mínimo, medidos desde el plomo de fachada de la edificación, asimismo deberá estar bordeada por parapetos con una altura máxima de 1.10 ml., la cual no deberá ser incluida en el cálculo de la altura indicada en el respectivo reglamento.

En las edificaciones destinadas a uso residencial en el ámbito del distrito de La Molina, podrán contemplar semisótanos según las características establecidas en el Decreto de Alcaldía N° 005-2012 y sus modificatorias en las cuales se podrán desarrollar nuevas unidades de vivienda independientes que contemplen en su desarrollo los Parámetros Urbanísticos vigentes, con un frente mínimo de 20 ml y un área mínima de 2,000 m², no permitiéndose la acumulación de lotes ni lotes ya acumulados.

RETRANQUES: Las azoteas sobre altura máxima permitida, contarán con retranques medidos desde la línea de edificación, de acuerdo a las siguientes condiciones:

- Lotes con un frente y frente opuesto, tendrán un retranque de 3 mts.
- Lotes en esquina con dos frentes (fachada principal y lateral), tendrán un retranque de 3 mt. en el frente principal y de 1 mt. en el frente lateral hasta 3 mts antes del lote vecino, en este punto el retranque será de 3 mt. hasta llegar al límite del lote vecino.

PARAPETOS: Los ambientes en este nivel deberán estar bordeados con parapetos con las siguientes alturas:

- Por el frente: 1.10 mt.
- Laterales: 1.50 mt. (a fin de evitar registro visual)
- En lavanderías y/o tendales 1.80 mt.

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

a. En terrenos con pendiente moderada, hasta 6% aproximadamente, la altura se calculará verticalmente, en el frente que contiene la cota más alta de la vereda. Se deberá tener en cuenta que la lectura del número de piso de la edificación, en todos los frentes, no deberá exceder al número de pisos permitidos indicados en el numeral 14.2 del artículo 14° de la presente norma.

En terrenos con zonificaciones RDB y RDMB con pendiente natural igual o mayor al 6% aproximadamente, los criterios para el diseño de viviendas, serán los siguientes:

ALTURA MAXIMA: se medirá verticalmente sobre la línea de propiedad del frente y sobre la línea de propiedad del fondo trazando en ambos frentes (colindante con vías públicas, parques, ladera de cerros o propiedad de terceros), un punto imaginario en la

altura máxima permitida, finalmente se unen ambos mediante una línea imaginaria y paralela a la topografía natural del terreno.

USO DEL SUBSUELO: se podrán ejecutar obras por debajo de la línea natural del terreno siempre y cuando se solucione adecuadamente los aspectos arquitectónicos y estructurales.

La propuesta arquitectónica deberá enmarcarse necesariamente dentro de estos límites (altura máxima y uso del sub-suelo).

En los casos de terrenos en zonas con pendientes topográficas en donde se ha modificado la misma, prevalecerá la altura máxima en números de pisos relativos al sector donde se proyecta la edificación, asimismo deberá de considerar lo establecido en el artículo 23° del presente Reglamento.

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

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

14.4 Techo y Azotea en edificaciones exclusivamente para uso Residencial.

El presente numeral define las características y condiciones de los techos, azoteas y/o edificaciones que se podrán ejecutar sobre la altura máxima permitida según la condición de propiedad y uso que se detallan a continuación:

14.4.1 Techo

Es la losa interior y superior que cubre o cierra un ambiente autorizado. Se permitirá la construcción de una escalera convencional al último techo de la edificación, únicamente para fines de evacuación y mantenimiento de las instalaciones comunes (tanque elevado, caseta de ascensor u otros).

14.4.2 Azotea.

Es el nivel accesible sobre el techo del último piso aprobado en el plano de alturas vigente. La azotea puede ser libre o tener construcciones de acuerdo con el presente reglamento.

a. Usos Permitidos:

Puede ser de uso Común, Privado o mixto (común y privado).

b. Áreas utilizables en azotea de uso común, privado y mixto:

El área techada en este nivel no deberá sobrepasar el 50%. El área verde natural (*) y/o terraza deberá ser de un mínimo del 50%. Estos porcentajes son considerados respecto al área total del techo del piso inferior de su propiedad o común respectivamente.

(*) En ampliaciones se podrá utilizar maceteros hidropónicos y/o macetas.

c. Materiales:

Para las edificaciones nuevas se exigirá el uso de materiales cuyo acabado sea liso en similitud a un muro de mampostería tarrajado, debiéndose integrar arquitectónicamente y mantener la volumetría de la edificación; en el caso de ampliaciones o edificaciones no previstas en el proyecto original, se deberá utilizar únicamente materiales livianos y techos ligeros de preferencia prefabricados y translúcidos para el cubrimiento.

Exclusivamente para el uso de terrazas el cubrimiento translúcido no será incluido en el cálculo del área techada total. En todos los casos deberá contar con la autorización de la



Junta de Propietarios:

d. Azoteas de uso común.

d.1 Deberá tener un acceso común a través de la escalera principal de la edificación y del ascensor de contar con este servicio.

d.2 Sólo podrá ser utilizada para uso de Recreación:

Área verde, terraza, BBQ, piscina, pérgolas livianas, sala de recreación, hobby o gimnasio, lavadero, servicios higiénicos o depósitos como complemento de los usos indicados.

d.3 Deberá presentar además del desarrollo del proyecto, el tratamiento de aislamiento acústico requerido para el último techo a fin de mitigar el impacto ambiental negativo, por ruidos o vibraciones que pudiera ocasionar el uso recreacional de la azotea, que afecte a los residentes del último piso.

e. Azoteas de dominio privado de los propietarios del último piso.

e.1 El acceso a las áreas de dominio privado será a través de escaleras (con sección mínima reglamentaria), ubicadas al interior de cada uno de los departamentos del último piso.

e.2 En la azotea no debe haber comunicación directa entre las áreas de dominio privado con las áreas de dominio común.

e.3 Sólo podrá ser utilizada para los siguientes usos:

Servicios: lavandería, tendal, zona de planchado, depósitos, dormitorio y servicio higiénico para el personal de servicio.

Recreación: Área libre, terraza, BBQ, lavadero, piscina, pérgolas livianas, sala de recreación, sala de estar, estudio, hobby o gimnasio, servicios higiénicos o depósitos (para usos domésticos) como complemento de los usos indicados.

e.4 Se podrá considerar la combinación de alternativas de uso de la azotea.

e.5 No se permitirán ambientes destinados a usos de vivienda (sala comedor, cocina, dormitorios)

f. Otras consideraciones

Los proyectos de edificaciones en azotea, deberán presentar adicional a los planos exigidos, planos de Estructuras, Instalaciones Sanitarias; Instalaciones Eléctricas y memoria descriptiva de la azotea con indicación de la alternativa elegida.

Adicionalmente a lo establecido en los literales d) y e); en la planta de azotea, deberán señalarse claramente las secciones del techo que corresponden al dominio privado de cada uno de los propietarios de los departamentos del último piso, con indicación de las áreas utilizables y el acceso de cada uno y de la sección que corresponde al dominio común, respetando lo señalado en el Artículo 14° numeral 14.4.2, literal b) del presente reglamento.

14.5. Altura Máxima en Vías Metropolitanas.

Se precisa que en los lotes ubicados frente al eje metropolitano Avenida Melgarejo cuadra uno y dos lado impar en el tramo Calle Aruba – Av. La Molina y Av. La Molina cuadra 23 lado impar en el tramo Jr. Curazao – Calle Campo verde; las edificaciones podrán alcanzar una altura de edificación máxima de 3 pisos a fin de consolidar un perfil urbano homogéneo en los mencionados ejes metropolitanos.

14.6.- Altura Máxima de Edificaciones

Se permitirá la altura máxima señalada en el Plano de Alturas aprobado.

La propuesta arquitectónica de vivienda, con zonificación RDB con trama y RDM, que se