



Municipalidad de La Molina

## ORDENANZA N° 335

La Molina, 27 ABR. 2017

### EL CONCEJO DISTRITAL DE LA MOLINA

**VISTO:** En Sesión Ordinaria de Concejo de la fecha, el Dictamen Conjunto N° 01-2017 de la Comisión de Desarrollo Urbano y Económico, la Comisión de Obras Públicas y Proyectos de Inversión Privada y la Comisión de Asuntos Jurídicos, sobre proyecto de Ordenanza que Establece Disposiciones para la Mejora de la Estructuración Urbana y Lineamientos Básicos para la Promoción de la Inversión Urbana en el Distrito de La Molina; y,

De conformidad a lo establecido por el numeral 8) del Artículo 9° y el Artículo 40° de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972, por mayoría y con dispensa del trámite de su lectura y aprobación del Acta, aprobó la siguiente:

### ORDENANZA

**QUE ESTABLECE DISPOSICIONES PARA LA MEJORA DE LA ESTRUCTURACIÓN URBANA Y LINEAMIENTOS BÁSICOS PARA LA PROMOCIÓN DE LA INVERSIÓN URBANA EN EL DISTRITO DE LA MOLINA**

#### CAPÍTULO I GENERALIDADES

##### Artículo 1°.- Objeto

La presente Ordenanza tiene por objeto implementar la mejora de la estructuración urbana en la jurisdicción del distrito de la Molina, mediante la formulación de los lineamientos básicos que posibiliten el desarrollo urbano, ordenando actividades económicas especializadas acorde a la residencialidad del Distrito.

##### Artículo 2°.- Ámbito de Aplicación

La presente norma es de aplicación en la jurisdicción del Distrito de la Molina

##### Artículo 3°.- Definiciones

Para los fines de la presente Ordenanza, se entiende por:

**Accesibilidad y Utilización de los Espacios Públicos.-** Consiste en posibilitar el acceso de todos los ciudadanos, sin restricción alguna, a los espacios públicos y su entorno, con fines de uso y disfrute.

**Área Útil.-** Se entiende como área útil para el cálculo del número de estacionamientos en predios calificados para uso comercio, al área que no forma parte del área techada correspondiente a baños, depósitos, núcleo central de circulación vertical y horizontal (caja de ascensores, escaleras, hall de circulación, pasadizos).

**Densidad de la Población.-** El número de personas, viviendas y metros cuadrados construidos que se asientan en un terreno de superficie dada. Permite detectar problemas que se generan a partir de la sobreutilización del suelo o la subutilización del mismo.

**Edificaciones de Salud.-** Previstas en la Norma A0.50 del Reglamento Nacional de Edificaciones -RNE; comprendiendo a los tipos de edificaciones: hospitales, centro de salud, puesto de salud.







**Ejes de Desarrollo.-** Son espacios físicos estratégicos en el Distrito de La Molina, donde se focalizan actividades comerciales, culturales y administrativas, que constituyen núcleos de desarrollo integral de la comunidad y forman parte de la visión del distrito al año 2030, recogido en el Plan de Desarrollo Local Concertado, que conceptualiza a La Molina como una ciudad con un desarrollo urbano ordenado, con actividades económicas especializadas y focalizadas.

**Equipamiento Urbano de Salud.-** Edificaciones destinadas a salud previstas como tal en la Zonificación de Usos de Suelo de Lima Metropolitana, en base a los estudios urbanos realizados para su dotación y aplicación.

**Equipamiento Urbano de Educación.-** Edificaciones destinadas a educación previstas como tal en la Zonificación de Usos de Suelo de Lima Metropolitana, en base a los estudios urbanos realizados para su dotación y aplicación.

**Estructuración Urbana.-** Permite expresar en un único modelo, las principales variables que tiene la estructura urbana de una ciudad o determinada jurisdicción; sus principales componentes son: vialidad y transporte, usos de suelo, infraestructura de servicios, equipamiento urbano (de salud, educativo), conservación ambiental de áreas distritales protegidas.

**Planificación Urbana.-** Es la herramienta con la cual el Estado, a través de sus 3 niveles de gobierno, define el tipo e uso que tendrá el suelo dentro de la ciudad; así mismo determina los lineamientos, para su utilización, normando su aprovechamiento. Su asignación se da a partir de sus características físicas y funcionales, que tienen en la estructura urbana, con el objetivo de ocupar el espacio de manera ordenada y de acuerdo a su capacidad física (zonas aptas para el desarrollo urbano) logrando un crecimiento armónico de la ciudad.

**Strip Center.-** Áreas comerciales con edificación constituida por un conjunto de locales comerciales y/o tiendas y/o oficinas; articulados con instalaciones de una tienda ancla y de otras actividades como puntos de atracción, tales como restaurantes, salas de cines premium, gimnasio y tiendas diversas.

**Usos del Suelo.-** Se refiere a la ocupación de una superficie determinada en función a su capacidad agrológica, y por tanto de su potencial desarrollo. Se clasifica de acuerdo a su ubicación: urbano o rural; representa un elemento fundamental para el desarrollo de la ciudad y sus habitantes, a partir de éstos se conforma su estructura urbana y por tanto se define su funcionalidad. Los Usos del Suelo se dan para: vivienda, comercio, industria, equipamiento, áreas recreativas, áreas de expansión y áreas de otros usos.

**Valor de Suelo.-** Constituye un indicador para definir las prioridades de crecimiento en las zonas aptas para el desarrollo urbano; así como propuestas de densidades, para ello se debe identificar los valores comerciales y catastrales del suelo del área urbana alrededor de la zona de estudio o jurisdicción, para las propuestas de alternativa en el desarrollo urbano futuro de dicha zona o jurisdicción.

**Vialidad y Transporte en el Distrito de La Molina.-** Sistema integrado de vías de circulación en el Distrito de La Molina, acorde al Sistema Vial Metropolitano, cuyas rutas de salidas están constituidas por tres (03) ejes metropolitanos: Av. Raúl Ferrero por el Cerro Centinela hacia el Distrito de Santiago de Surco; Avenida Javier Prado hacia la zona central de Lima Metropolitana y Av. Separadora Industrial como vía de interconexión hacia la Vía de Evitamiento.







## CAPÍTULO II ESTRUCTURACIÓN URBANA

### Artículo 4°.- Gestión de la estructura urbana

La gestión de la estructura urbana en el distrito de La Molina, es de carácter permanente y promueve la mejora en los aspectos de vialidad y transporte, usos de suelo, infraestructura de servicios, equipamiento urbano (salud y educación), conservación ambiental de áreas distritales protegidas, programas y proyectos de inversión urbana; impulsando las coordinaciones multisectoriales, con los componentes de la organización social y administrativa del Distrito, para lograr una mayor efectividad en el ordenamiento y promoción del desarrollo urbano.

### Artículo 5.- Vialidad y Transporte

Corresponderá efectuar las coordinaciones pertinentes con la Gerencia de Transporte Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima, para que en uso de su competencia metropolitana promueva la mejora en la geometría vial y tramos, correspondientes a los 3 ejes metropolitanos: Avenida Raúl Ferrero, Avenida Javier Prado y Avenida Separadora Industrial, con la finalidad de mitigar la saturación existente; asimismo racionalizar adecuadamente el servicio de transporte urbano por dichos ejes viales.

### Artículo 6.- Equipamientos Urbanos para Salud

Con la finalidad de generar condiciones de habitabilidad y funcionalidad de las edificaciones de salud existentes en equipamiento de salud, a los predios calificados con zonificación residencial y colindante al equipamiento de salud, se le permitirá acceder a la Licencia de Edificación para Obra Nueva, siempre que cuente con las condiciones siguientes: 1). contar con frente principal a vía local principal o vía metropolitana; 2). Tener un área no mayor al área que se encuentre calificada con zonificación de salud y 3). Cumplir con las normas del sector salud y del Reglamento Nacional de Edificaciones – RNE.

### Artículo 7°.- Equipamientos Urbanos para Educación

Con la finalidad de generar condiciones de habitabilidad y funcionalidad de las edificaciones educativas existentes en Equipamiento de Educación, a los predios calificados con zonificación residencial y colindante al Equipamiento de Educación se le permitirá acceder a la Licencia de Edificación para Obra Nueva, siempre que cuente con las condiciones siguientes: 1). Con frente principal a vía local. 2). Tener un área no mayor al área que se encuentre calificada con zonificación Educativa. 3). Los accesos del lote serán a través del lote que se encuentre calificada con zonificación educativa 4). Las construcciones que se desarrollen sobre el lote colindante deberán estar abocados a instalaciones de carácter complementario (deportivas y recreativas) 5). Cumplir con las normas del Sector Educación y del Reglamento Nacional de Edificaciones – RNE.

### Artículo 8.- Zonas de Recreación Pública, Parques de Protección Paisajística y Conservación Ambiental

Las zonas calificadas de Recreación Pública-ZRP y los Parques de Protección Paisajística y Conservación Ambiental -PTP, constituyen espacios públicos, en los cuales se generará el uso de recreación activa y pasiva, para el uso y disfrute de los ciudadanos.

La Municipalidad de La Molina, debe contar con un Plan de Conservación y Mantenimiento Ambiental de las Zonas de Recreación Pública, Parques de Protección Paisajística y Conservación Ambiental, con la finalidad de incrementar la biodiversidad integrada en los espacios urbanos, denominándosele biodiversidad urbana.







### CAPÍTULO III LINEAMIENTOS BÁSICOS

#### Artículo 9°.- Ejes de Desarrollo

En consideración a la existencia de los ejes de desarrollo, éstos deben articularse ordenadamente en la jurisdicción de La Molina, en zonas potenciales de crecimiento, coadyuvando al desarrollo integral del distrito, lo que contribuirá a su reordenamiento, crecimiento, elevando los niveles de rentabilidad de los usos del suelo y dotación de espacios; para ello en los predios calificados con zonificación de Comercio Vecinal, se podrán desarrollar la actividad permitidas conforme al índice de usos de suelos, así como la actividad de strip center, siempre que para esta última cumpla con las condiciones siguientes: 1). Sea un predio ubicado en esquina, con frente a una vía de carácter metropolitano y en las inmediaciones de un núcleo urbano; 2). que cuente con un área no menor a 8,000.00 m<sup>2</sup> y con frente mínimo de 80.00 ml; 3). deben contar con instalaciones de una tienda ancla y otras actividades como puntos de atracción, tales como restaurantes, salas de cines premium, gimnasio y tiendas diversas, acompañadas por restaurantes y cafés, que ayuden a fortalecer el strip center; y 4). para el cálculo de estacionamientos, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el numeral 10.3 del artículo 10° de la presente ordenanza.



#### Artículo 10°.- Requerimientos Edificatorios Urbanísticos Complementarios

Se aplicarán los requerimientos edificatorios urbanísticos complementarios, para los predios calificados con uso comercial o equipamiento de salud, de la manera siguiente:

**10.1 Para los predios calificados con uso comercial.-** con un área no menor a 8,000.00 m<sup>2</sup>, la altura de edificación no podrá sobrepasar el número de pisos establecidos en el plano de alturas de edificación, aprobado por la Ordenanza N° 1144-MML, ni lo establecido en el artículo 11° numeral 11.2, Cuadro N°02 del Decreto de Alcaldía N°010-2016, asimismo, podrán desarrollarse los giros de Oficina, Centros Comerciales, Cines y Auditorios; estableciéndose las alturas de piso terminado a cielo raso a los siguientes giros comerciales:

Oficinas	: 3.50 mts. (Altura mínima).
Centros Comerciales	: 3.50 mts. (Altura mínima).
Cines y Auditorios ubicados en el último nivel	: 12.00 mts. (Altura máxima).

La altura máxima expresada en metros será la que se obtenga de la aplicación de la fórmula siguiente:

$$AMEd = (N^{\circ} \text{ de piso} \times AMPT) + SET$$

Dónde:

AMEd	= Altura Máxima de Edificación expresada en metros
N° de piso	= Según Ordenanza N° 1144-MML
AMPT	= Altura Mínima de Piso a Cielo raso
SET	= Sumatoria de los Espesores de los Techos

**10.2 Para los predios calificados como Equipamiento de Salud.-** La altura de edificación no podrá sobrepasar el número de pisos establecidos en el plano de alturas de edificación aprobado por la Ordenanza N° 1144-MML, estableciéndose la altura de piso terminado a cielo raso, estableciéndose la altura de piso terminado a cielo:

Centros de Salud y Clínicas	: 3.50 mts. (Altura mínima).
-----------------------------	------------------------------



La altura máxima expresada en metros será la que se obtenga de la aplicación de la fórmula siguiente:

$$AMEd = (N^{\circ} \text{ de piso} \times AMPT) + SET$$

Dónde:

- AMEd = Altura Máxima de Edificación expresada en metros
- N° de piso = Según Ordenanza N° 1144-MML
- AMPT = Altura Mínima de Piso a Cielo raso
- SET = Sumatoria de los Espesores de los Techos

**10.3 Estacionamientos.** - En los predios calificados con uso comercial, para el cálculo del número de estacionamiento, se tomará en cuenta el área útil, el cual no podrá ser menor al 80% del área total techada, entendiéndose por área útil al área que no formará parte del área techada correspondiente a baños, depósitos, núcleo central de circulación vertical y horizontal (caja de ascensores, escaleras, hall de circulación, pasadizos), cuyos usos están contemplados en el Cuadro N° 03 del Artículo 18°, numeral 18.5 del Decreto de Alcaldía N° 010-2016.

En los casos de gimnasios/ salas de juego se establecerán requerimientos de estacionamientos de un (1) estacionamiento cada cinco (5) personas.

Las áreas destinadas para estacionamiento vehicular dentro del inmueble o en inmuebles alquilados, (según sea el caso y en virtud de las normas vigentes) deberán disponer de una zona especial para el parqueo exclusivo de bicicletas de por lo menos 5% del área total del estacionamiento vehicular.

#### CAPÍTULO IV INVERSIONES URBANAS

##### Artículo 11.- Programa de Inversiones Urbanas

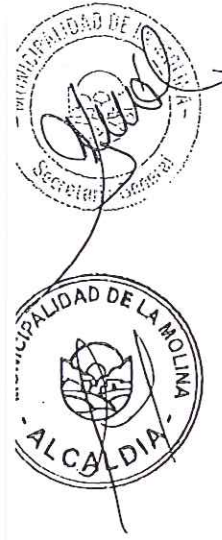
En la aplicación de la política urbana del Distrito de La Molina, se ha previsto otorgar un rol central a los proyectos urbanos y a la identificación de oportunidades para realizarlos, su diseño, puesta en marcha y sus impactos sobre el entorno.

##### Artículo 12.- Intervención Urbana

A fin de promover la inversión urbana distrital, se deberán implementar entre otras acciones las siguientes:

**12.1** Intervención urbana en vías de circulación dentro del distrito, a fin de estructurar sistemas viales y de transporte eficientes, que impulsen el desarrollo económico y social y reduzcan niveles de contaminación ambiental, los que serán determinados técnicamente por las unidades orgánicas competentes, alineados al Plan Maestro de Mitigación del Tránsito, en mérito a proyectos de inversión urbana, públicas o privadas, priorizando un desarrollo urbano ordenado, pudiendo efectuar la adecuación de los módulos viales para dichos fines.

**12.2** Intervención urbana en busca de crear espacios públicos ecoeficientes, optimizando dichas áreas como los parques de protección paisajística, a fin de potenciar su finalidad de recreación activa o pasiva, permitiendo realizar en ellos infraestructura o equipamiento dentro de los límites de la ley, que tengan por objetivo contar con recursos para lograr la finalidad o una mejor administración de la misma, debiéndose encontrar acordes al Plan de Conservación y Mantenimiento Ambiental, Parques de Protección Paisajística y Conservación Ambiental.





## DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA

**ÚNICA.-** Elaborar el Plan de Conservación y Mantenimiento Ambiental, Parques de Protección Paisajística y Conservación Ambiental, así como el Plan Maestro de Mitigación del Tránsito en el Distrito de La Molina.

## DISPOSICIONES FINALES

**PRIMERA.-** Las disposiciones de la presente Ordenanza, prevalecen sobre las normas de igual materia.

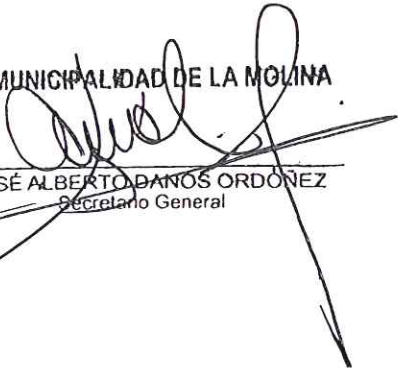
**SEGUNDA.-** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

**TERCERA.-** Encargar, a la Secretaría General la publicación de la presente Ordenanza en el Diario Oficial "El Peruano", y a la Gerencia de Tecnologías de Información, su publicación en la página web de la municipalidad: [www.munimolina.gob.pe](http://www.munimolina.gob.pe) en el Portal del Estado Peruano: [www.peru.gob.pe](http://www.peru.gob.pe) y en el Portal de Servicios al Ciudadano y Empresas: [www.serviciosalciudadano.gob.pe](http://www.serviciosalciudadano.gob.pe).

**REGÍSTRESE, PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**



MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

  
JOSÉ ALBERTO BANANOS ORDÓÑEZ  
Secretario General



MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

  
Francisca Fausta Navarro Huamani  
Regidora  
Encargada del Despacho de Alcaldía