

GOBIERNOS LOCALES

MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

Modifican 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

DECRETO DE ALCALDÍA N° 012-2013

La Molina, 8 de abril de 2013

EL ALCALDE DISTRITAL DE LA MOLINA

VISTO; el Proyecto de modificación del Decreto de Alcaldía N° 005-2012, mediante el cual se aprobó el 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, y su modificatoria Decreto de Alcaldía N° 020-2012; conforme a la propuesta planteada por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Promoción Comercial, según Informe N° 194-2013-MDLM-GDUPC; y,

CONSIDERANDO:

Que, según lo dispuesto en el artículo 194° de la Constitución Política del Estado, modificada por la Ley N° 28607, Ley de la Reforma Constitucional, en concordancia con el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia; la cual radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, actos administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, asimismo, el Artículo 195° de la norma constitucional, establece que los gobiernos locales promueven el desarrollo y la economía local, la prestación de los servicios públicos de su responsabilidad en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo;

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

Que, en ese sentido el artículo 42° de la norma precitada señala que los Decretos de Alcaldía establecen normas reglamentarias y de aplicación de las Ordenanzas, sancionan los procedimientos necesarios para la correcta y eficiente administración municipal

y resuelven o regulan asuntos de orden general y de interés para el vecindario, que no sean de competencia del Concejo Municipal;

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

Que, el numeral 3.6.4 del Artículo 79°, de la Ley antes mencionada, dispone que es función exclusiva de las municipalidades distritales, entre otras, normar, regular y otorgar licencias de apertura de establecimientos comerciales, industriales y de actividades profesionales de acuerdo con la zonificación;

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

Que, el artículo 6° de la Ordenanza N° 1144-MML, establece que la Municipalidad Distrital de La Molina, en estricta sujeción a los planos y normas aprobadas en dicha Ordenanza, debe formular y aprobar vía Decreto de Alcaldía los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios de Estacionamientos, Retiros, Tamaños mínimos de departamentos, para su aplicación en la Jurisdicción del distrito;

Que, la Primera Disposición Transitoria de la Ordenanza N° 1144-MML, dispone que la Municipalidad Distrital de La Molina formule y apruebe por Decreto de Alcaldía, las Normas sobre estándares de Calidad y el Cuadro de Niveles Operacionales para la localización de Actividades Urbanas en el Distrito;

Que, en cumplimiento de lo anteriormente señalado, esta corporación Edil, a través del Decreto de Alcaldía N° 005-2012, publicado el 02 de marzo del 2012, aprobó el 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;

Que, posteriormente mediante Decreto de Alcaldía N° 020-2012, publicado el 09 de diciembre del 2012, se aprobó la modificación 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;

Que, a través de la Ordenanza N° 1661-2013-MML, la Municipalidad Metropolitana de Lima aprobó la Actualización de la Zonificación de los Usos del Suelo e Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas para el distrito de La Molina, por lo que resulta necesario actualizar la normatividad referida a los parámetros urbanísticos y edificatorios;

Que, mediante Informe N° 194-2013-MDLM-GDUPC, del 27 de marzo del 2013, la Gerencia de Desarrollo Urbano y Promoción Comercial remite a la Gerencia Municipal el proyecto de modificatoria del Decreto de Alcaldía N° 005-2012, adjuntando los siguientes documentos: Informes N° 037-2013-MDLM-GDUPC/SGLC, del 28 de enero del 2013, N° 074-2013-MDLM-GDUPC/SGLC, del 04 de marzo del 2013 y N° 090-2013-MDLM-GDUPC/SGLC del 15 de marzo del 2013, emitidos por la Subgerencia de Licencias Comerciales; Informe N° 081-2013-MDLM-GDUPC-SGOPHU, del 07 de febrero del 2013, de la Subgerencia de Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas, el Informe N° 005-2013-LCL, del 28 de febrero del 2013; así como el Informe N° 143-2013-MDLM-GDUPC/SGPUC, del 06 de marzo de 2013 de la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro, documentos que sustentan la presente propuesta modificatoria del Decreto de Alcaldía N° 005-2012;

Que, de los informes técnicos antes mencionados se concluye que la propuesta de modificación del Decreto de Alcaldía N° 005-2012, modificado por el Decreto de Alcaldía N° 020-2012, resulta necesaria al considerarse que se están unificando criterios a efecto que las actividades comerciales y los parámetros en el distrito, no alteren el entorno urbano ni interfieran con la dinámica del vecindario;

Estando a lo expuesto y en uso de las facultades conferidas por el numeral 6 del Artículo 20° y Artículos

39º y 42º de la Ley Nº 27972, Ley Orgánica de Municipalidades;

DECRETA:

Artículo Primero.- Modificar el Cuadro Nº 01 - Resumen de Zonificación Residencial, así como los ítems (2) y (8) - del Artículo 11º del Reglamento de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, Normas Complementarias sobre Estándares de Calidad y Niveles Operacionales sobre Estándares de Calidad y Niveles Operacionales para las Actividades Urbanas en el Distrito de La Molina, aprobado por Decreto de Alcaldía Nº 005-2012, conforme se detalla a continuación:

(...)

CUADRO Nº 01						
RESUMEN DE ZONIFICACION RESIDENCIAL						
ZONA	USOS PERMITIDOS	LOTE MINIMO (m2)	FRENTE MINIMO	ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA	AREA LIBRE MINIMA	ESTACIONAMIENTO MINIMO
Residencial de Densidad Muy Baja (RDMB)	Unifamiliar, Quinta (6) Multifamiliar (7)	1000	20	2	60%	2 por cada unidad de vivienda
Residencial de Densidad Baja RDB	Unifamiliar, Multifamiliar y Quinta (8) (RDB Sin Trama)	450	15	2	40%	2 por cada unidad de vivienda
	Unifamiliar, Multifamiliar, Quinta (2)(3)(5)(8) (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 3 o más unidades de vivienda)
	Conjunto Residencial	2500	25	3	40%	2 por cada unidad de vivienda ver Art. 18º numeral 3, literal m

(2) En Zonificación Residencial de Densidad Baja (RDB) con Trama, se permitirá el Uso Multifamiliar de 03 o más unidades de vivienda, en lotes cuya fachada principal se ubique frente a vías colectoras o vías de carácter local con doble calzada y berma con jardín central (5.00 ml.)

(8) En Zonificación Residencial de Densidad Baja (RDB) Sin Trama, se permitirá el Uso Multifamiliar sólo de 03 unidades de vivienda (como máximo), en lotes cuyo fachada principal se ubique frente a parque (que estén debidamente definidos como tales en el Plano de Habilitación Urbana), a vías colectoras o vías de carácter local, (avenidas y alamedas) con berma central".

Artículo Segundo.- Modificar los literales b) y c) del numeral 11.1 del Artículo 11º 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 Nº 005-2012, según el siguiente texto:

(...)

"b) **Residencial de Densidad Baja (RDB sin trama)** son aquellas zonas residenciales que admiten la construcción de viviendas unifamiliares, multifamiliares (sólo de dos unidades de vivienda) y quintas. Se permite el uso de vivienda multifamiliar (sólo de tres unidades de vivienda) en lotes cuya fachada principal se ubique frente a parque, a vías colectoras o avenidas de carácter local con doble calzada y berma central.

Para los casos de quinta se deberá considerar para cada unidad de vivienda, un área de terreno de propiedad exclusiva de 300 m2 como mínimo sin incluir las áreas comunes.

c) **Residencial de Densidad Baja (RDB con trama)** Son aquellas zonas residenciales que permiten la construcción de viviendas unifamiliares, multifamiliares (de 03 unidades de vivienda como máximo) sólo para los casos que el Plano de Alturas de Edificación le permita una altura de 03 pisos (máximo) y quintas.

Se permitirá el uso de vivienda multifamiliar, de 03 unidades de vivienda (como máximo), en lotes con frente principal a vías colectoras o avenidas de carácter local con doble calzada y berma central, sólo para los casos en que el Plano de Alturas de Edificación le permita una altura de 03 pisos (máximo).

Se permitirá el uso multifamiliar sólo de 03 unidades de vivienda (como máximo) en lotes ubicados frente a parque (que estén debidamente definidos como tales en el Plano de Habilitación Urbana), y sólo para los casos en que el Plano de Alturas de Edificación le permita una altura de 03 pisos (máximo).

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 que el Plano de Alturas de Edificación le permita una altura de 03 pisos (máximo).

Para lotes no acumulados, que a la fecha presentan un frente mínimo de 20 ml. y área igual o mayor a 600 m2 (02 lotes normativos), se permitirá 06 unidades de vivienda. Sólo para los casos que el Plano de Alturas de Edificación le permita una altura de 03 pisos (máximo)."

(...)

Artículo Tercero.- Incorporar como segundo párrafo del ítem (2) - Cuadro Nº 02 Resumen de Zonificación Comercial - del numeral 11.2 del Artículo 11º, 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 Nº 005-2012, el siguiente texto con sus respectivos cuadros:

(...)

" Para los predios ubicados en el Sublote 1A2 de la Mz. I-6 de la Urb. La Riviera de Monterrico II Etapa (Ex IBM), Lote 1, 2 y 3 (acumulados) y 4, 5, 7 y 8 (acumulados) de la Mz. L-2 Parcelación Semirústica Camacho - Primer y Segundo Sector de la III Etapa, con frente a la Av. Javier Prado, que cuentan con alturas máximas permitidas de hasta 12 pisos, se les asignará el Parámetro Urbanístico y Edificatorio según corresponda, descrito a continuación:

PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS del sublote 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) y TODOS LOS PERMITIDOS EN EL INDICE DE USOS VIGENTE.
USOS COMPATIBLES	NINGUNO
LOTE MINIMO CON FINES DE HABILITACION O SUBDIVISION	NO SE PERMITIRA LA SUBDIVISION
AREA LIBRE MINIMA (% DE LOTE)	30% (*)
ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION	12 (**) y 5 PISOS
RETIRO FRONTAL (LOTE)	5.00 ml.
RETIRO FRONTAL (TORRE)	5.00 ml. (TORRE PRINCIPAL) DESPUES DEL RETIRO DE 5.00 ml. (***)
RETIRO LATERALES a vías locales	5.00 ml. (lote)
RETIRO LATERALES (torre)	5.00 ml. después del retiro lateral del lote
RETIRO O FONDO DE LOTE	10.00 ml.

REQUERIMIENTO ESTACIONAMIENTO	DE	1 ESTAC. POR CADA 40 M2 DE AREA COMERCIAL (OFICINAS) 1 ESTACIONAMIENTO CADA 8 BUTACAS (CENTRO DE CONVENCIONES) y/20m2 de USO COMERCIAL (TIENDAS)
-------------------------------	----	--

VER GRAFICOS I, II y III.

- (*) 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 derecho con colindancia hacia propiedad privada, el retiro exigido será de 10.00 ml.

PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS de los Lotes 1,2 y 3 (acumulados) y 4, 5, 7 y 8 (acumulados) de la Mz. L 2 Parcelación Semirústica Camacho - I y II Sector de la III Etapa.	
ZONIFICACION	COMERCIO ZONAL
AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO	III
USOS PERMITIDOS	COMERCIO: CENTRO EMPRESARIAL, FINANCIERO, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, CENTRO DE CONVENCIONES (O SIMILARES) y TODOS LOS PERMITIDOS EN EL INDICE DE USOS VIGENTE.

USOS COMPATIBLES	NINGUNO
LOTE MINIMO CON FINES DE HABILITACION O SUBDIVISION	NO SE PERMITE LA SUBDIVISION
FRENTE MINIMO DE LOTE	ELEXISTENTE
AREA LIBRE MINIMA (% DE LOTE)	30% (*)
ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION	12 (**) 5 PISOS
RETIRO FRONTAL (LOTE)	5.00 ml.
RETIRO FRONTAL (TORRE)	5.00 ml. (TORRE PRINCIPAL) DESPUES DEL RETIRO DE 5.00 m. (***)
RETIRO LATERAL	5.00 ml. (lote)
RETIRO LATERAL (TORRE)	5.00 ml. DESPUES DEL RETIRO LATERAL DE 5.00 ml.
RETIRO O FONDO DE LOTE	10.00 ml.
REQUERIMIENTO ESTACIONAMIENTO	DE 1 ESTAC. POR CADA 40 m2 DE AREA COMERCIAL (OFICINAS) 1 ESTACIONAMIENTO CADA 8 BUTACAS (CENTRO DE CONVENCIONES O SIMILARES) Y 1 ESTAC/ 20 m2 DE TIENDAS.

VER GRAFICOS I, II y III.

- (*) 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 derecho con colindancia hacia propiedad privada, el retiro exigido será de 10.00 ml.

GRAFICO I

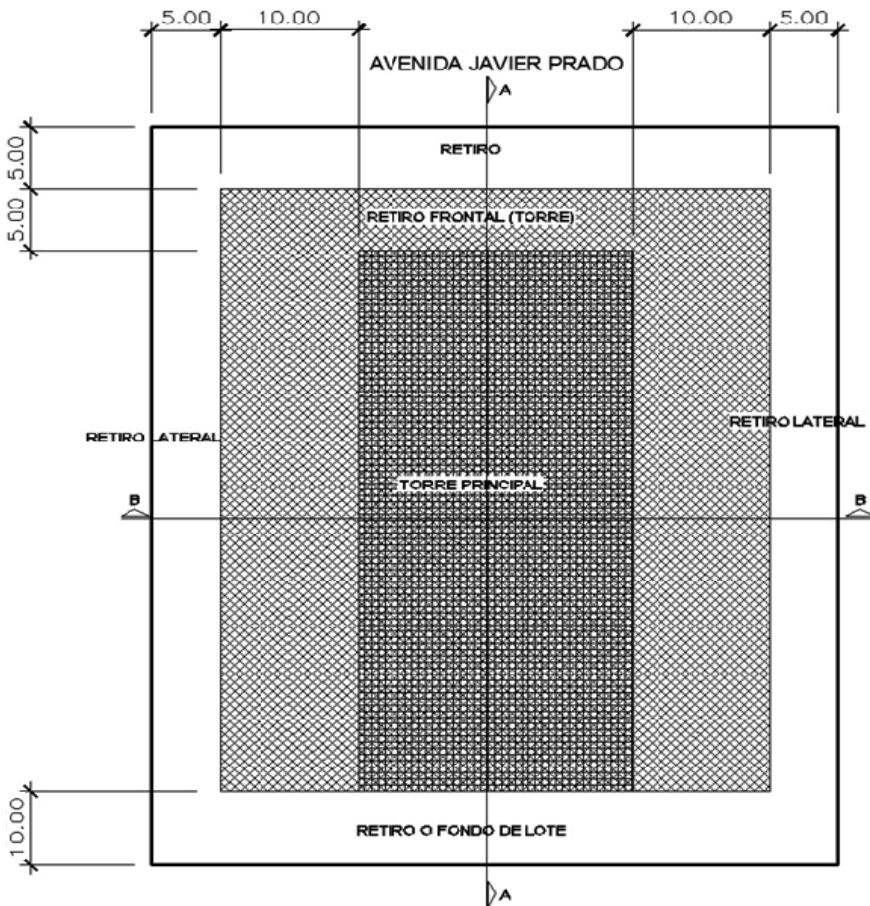


GRAFICO II

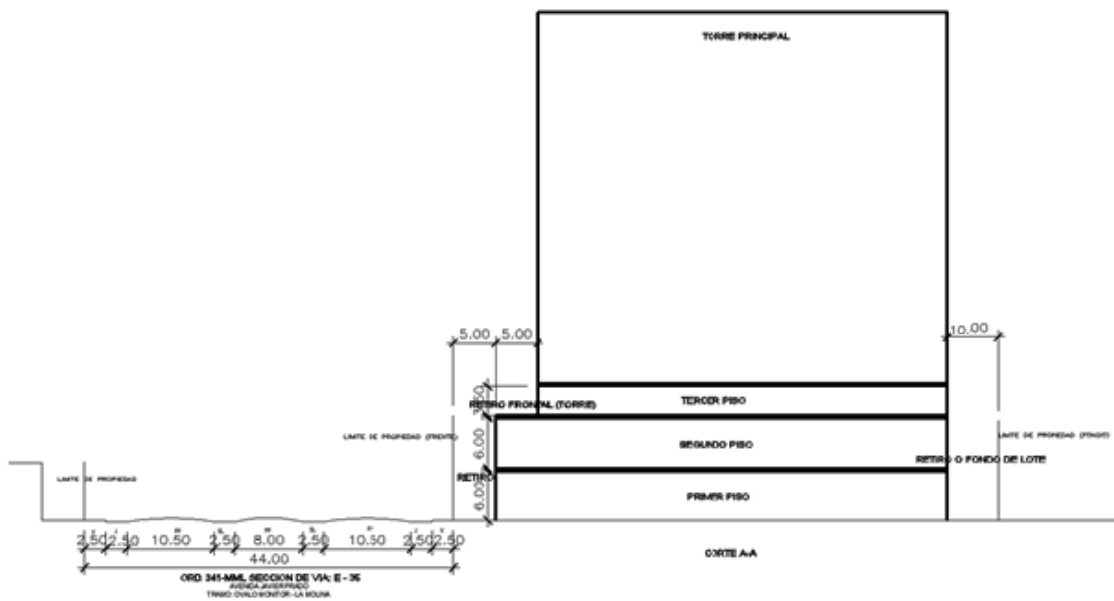
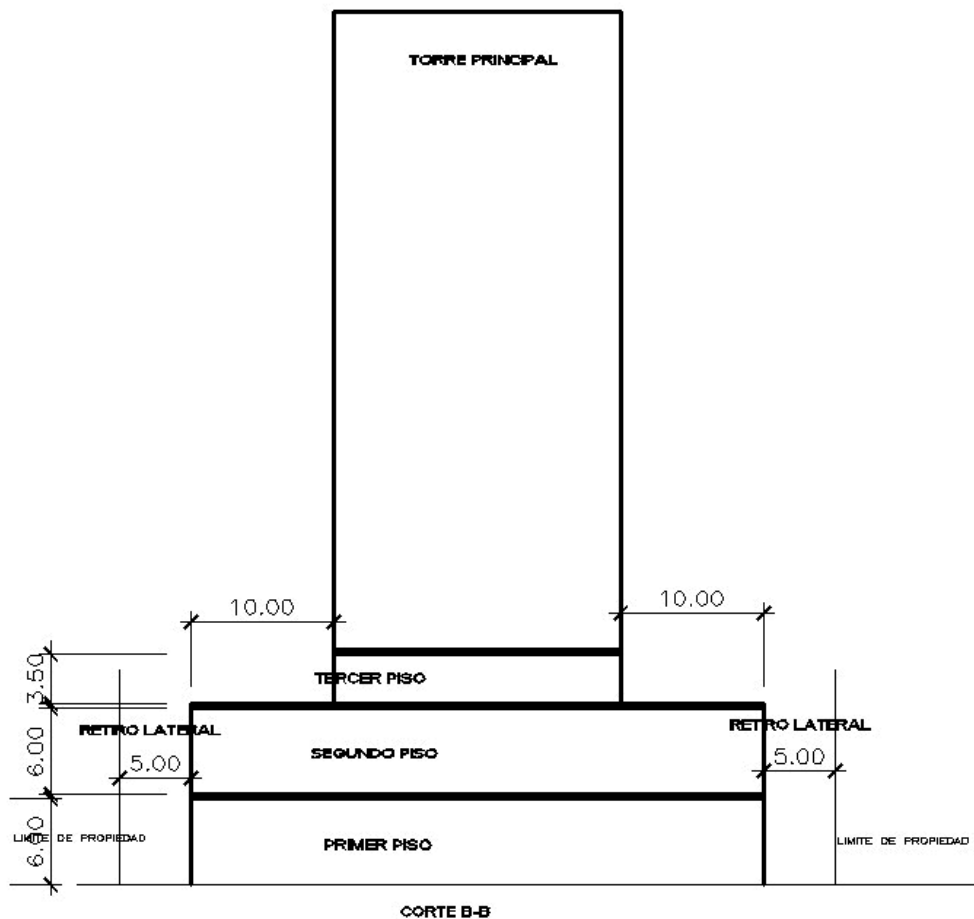


GRAFICO III



(*) 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.

(*)ÁREA 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 2).

Los Lotes 9 y 10 con frente a la Av. Javier Prado, y lote 6 con frente a 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 17º numeral 6. del D.A. 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."

(...)

Artículo Cuarto.- Modificar el literal b) del numeral 11.3 del Artículo 11º 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, según el siguiente texto:

(...)

"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."

Artículo Quinto.- Modificar el Artículo 13º 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, según el siguiente texto:

"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, que se encuentren vigentes, el cálculo de densidades se aplicará de acuerdo a lo establecido en el D.S. 004-2011-VIVIENDA, cuadro anexo 1, que establece que la Densidad Neta para zonas de Residencial Densidad Baja es de 165 hab/Ha."

Artículo Sexto.- Modificar el numeral 14.2 del Artículo 14º 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, modificado por el Decreto de Alcaldía N° 020-2012, según el siguiente texto:

"14.2- Concordancia de Alturas en la edificación

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

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

Las edificaciones destinadas a uso residencial en el ámbito del distrito de La Molina, podrán contemplar semisótanos según las características establecidas en el artículo 8º del Decreto de Alcaldía N° 005-2012, en las cuales no se permitirá la generación de nuevas unidades de vivienda.

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

La edificación deberá estar bordeada por parapetos con una altura máxima de 1.10 ml., siempre que presente un retranqueo de 45º del plomo de la fachada. La altura de estos parapetos no deberá ser incluida en el cálculo de altura indicada en el respectivo reglamento.

De considerar azotea (dentro de la altura permitida), los ambientes en este nivel deberán estar bordeados por parapetos con una altura mínima en el frente (s) de un 1.10 ml y 1.80 ml en los muros colindantes a propiedad de terceros, a fin de evitar registro visual."

Artículo Setimo.- Modificar el literal h. del Artículo 15º 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, según el siguiente texto:

(...)

"h. Los establecimientos comerciales deberán contar con medios de acceso y servicios para personas con discapacidad cumpliendo con lo indicado en las normas técnicas vigentes sobre la materia."

Artículo Octavo.- Incorporar el literal i. al Artículo 15º 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, según el siguiente texto:

(...)

"i. En lotes con zonificación correspondiente a Comercio Vecinal (CV), con frente a vías metropolitanas que cuenten con áreas de 1,000 m2 o más y frentes mínimos de 20.00 ml., se podrán desarrollar conjuntos

comerciales que alberguen giros compatibles con CV, de acuerdo a lo aprobado en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas vigente.

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

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

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

Artículo Noveno.- Modificar el numeral 4 del Artículo 17º 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, modificado por el Decreto de Alcaldía N° 020-2012, según el siguiente texto:

(...)

“4. Para las Urbanizaciones aplicadas a zonificación RDB (Antes R-1 y R-2)

Para Lotes ubicados en Residencial Monterrico, Residencial Monterrico Ampliación Sur, El Remanso de La Molina (I y II Etapa), La Molina Vieja (II Etapa), La Fontana, Residencial Ingenieros, Santa Felicia, La Riviera de Monterrico (I Etapa), Las Acacias, Sirius (I, II y III Etapa), Rinconada del Lago (II Etapa), Ampliación Residencial Monterrico, Los Cactus, Santa Magdalena Sofía, El Parque de Monterrico, Isla del Sol, El Corregidor, La Estancia Oeste, Habilitación Lote C, Habilitación Lotes A y B, Proyecto La Fontana y El Sol y lotes menores a 1,000m2 de nuevas Urbanizaciones, que no estén incluidas y que se encuentren ubicados con frente principal a pasajes se considerará lo siguiente:

- Retiro Frontal 5.00 ml (lotes mayores a 1,000 m2)
 3.00 ml (lotes menores a 1,000 m2)
- Retiro Lateral 2.00 ml (a cada lado para lotes
 mayores a 1,000 m2)
 No exigible (para lotes menores a
 1,000 m2)
- Retiro Posterior 5.00 ml (lotes de 1,000 m2 o más)
 3.00 ml (lotes menores a 1,000 m2)
 colindante a vías
 No exigible para lotes menores a
 1,000 m2 (que colinden con
 Propiedad de terceros)”

(...)

Artículo Décimo.- Modificar el numeral 19.1 del Artículo 19º 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, según el siguiente texto:

(...)

“19.1 Las áreas mínimas por unidad de vivienda se aplican únicamente en las edificaciones multifamiliares y conjuntos residenciales de acuerdo al siguiente detalle:

- a) **Residencial de Densidad Muy Baja (RDMB)**
Área mínima por unidad de vivienda es de 150.00 m2.
- b) **Residencial de Densidad Baja (RDB sin trama)**
Área mínima por unidad de vivienda es de 150.00 m2.

c) **Residencial de Densidad Baja (RDB con trama)**
Área mínima por unidad de vivienda es de 120.00 m2.

d) **Residencial de Densidad Media (RDM)**
Área mínima por unidad de vivienda es de 100.00 m2.”

(...)

Artículo Décimo Primero.- Modificar el literal c) del Artículo 27º, así como el Cuadro N° 05 – Niveles Operacionales de las Actividades en Zona Residencial - 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, según el siguiente texto:

(...)

“c) En las Áreas de Tratamiento Normativo I como Urb. Musa, Asociaciones y Cooperativas de Vivienda y Asentamientos Humanos de similares características, con zonificación residencial, se permitirá el funcionamiento de actividades comerciales, de acuerdo a los criterios establecidos en el Índice de Usos para la ubicación de actividades Urbanas para el distrito de La Molina, en las calles que se mencionan en el Cuadro N° 04 siguiente:

CUADRO N° 04

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

NIVELES OPERACIONALES DE LAS ACTIVIDADES EN ZONA RESIDENCIAL

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

CUADRO N° 05

ACTIVIDAD PERMITIDA	ZONIFICACION	AREA MAXIMA PERMITIDA	RESTRICCIONES
SERVICIOS PROFESIONALES DIVERSOS (Ejercicio de la Profesión en Forma Individual)	R D M B , RDB y RDM	Área máxima permitida del establecimiento será de 15% del área construida del predio, hasta un máximo de 40.00 m2 en aquellas viviendas cuya área construida sea superior a 100.00m2.	Se permitirá el uso de la vivienda para el ejercicio profesional individual del residente del predio, a puerta cerrada, sin anuncio o leterero exterior, de forma que prevalezca la condición de vivienda (85% del área construida) y sin alterar la distribución de la misma. No deberá producir alteraciones en la vivienda o en el entorno que resulten molestas a los vecinos. En caso de predios que cuenten con el régimen de propiedad exclusiva y común se deberá contar con la aceptación de la junta de propietarios, o en su defecto con la aceptación de más del 50% de propietarios de la Unidad. No deberá reportar quejas vecinales, siendo causal de revocatoria de la Licencia, previo informe de la Gerencia de Fiscalización Administrativa.
PLAYA DE ESTACIONAMIENTO	RDM	Uso permitido en todo el lote	Deberán cumplir con lo establecido en el presente reglamento.
❖ BODEGA	RDM	Área Máxima Permitida será de 60m2 del total de la vivienda.	En caso de Bodegas sólo se permitirá su ubicación frente a avenidas. Para el caso de Farmacia o Botica y Panadería, sólo se permitirá su ubicación frente a avenidas y en esquina.
❖ FARMACIA O BOTICA			
❖ PANADERIA			Para todos los casos deberán contar con Licencia de Obra o Declaratoria de Fábrica (sin carga) como comercio.

❖ Los presentes giros deberán adecuarse a los criterios de zonificación establecidos en el índice de Usos para Actividades Urbanas vigente.”

Artículo Décimo Segundo.- Incorporar los numerales 106, 107, 108, 109, 110, 111 y 112 del Artículo 8° 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, conforme al siguiente texto:

(...)

“ 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.”

Artículo Décimo Tercero.- Derogar el literal a. del numeral 11.2 del Artículo 11° 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.

DISPOSICION COMPLEMENTARIA FINAL

Primera.- En los casos de Certificados de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, que se encuentren vigentes, para el cálculo de densidades se aplicará lo establecido en el D.S. 004-2011-VIVIENDA, cuadro anexo 1, el mismo que forma parte integrante del presente Decreto de Alcaldía y que establece que la Densidad Neta para zonas de Residencial Densidad Baja es de 165 hab/ha.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- El presente Decreto de Alcaldía entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

Segunda.- Encargar a la Secretaría General la publicación del presente Decreto de Alcaldía en el Diario Oficial El Peruano y a la Gerencia de Tecnologías de Información y Comunicación la publicación en el Portal Institucional de la Municipalidad de La Molina www.munimolina.gob.pe; Portal del Estado Peruano www.peru.gob.pe y el Portal de Servicios al Ciudadano www.serviciosalciudadano.gob.pe;

Tercera.- Encargar a la Gerencia de Comunicaciones e Imagen Institucional la difusión del presente Decreto de Alcaldía y a las Gerencias de Desarrollo Urbano y Promoción Comercial, Gerencia de Obras Públicas, Gerencia de Fiscalización Administrativa y demás áreas competentes, su cumplimiento.

Regístrese, comuníquese, publíquese y cúmplase.

JUAN CARLOS ZUREK P.F.
Alcalde

921530-1