

MIRAFLORES

CIUDAD HEROICA



**MUNICIPALIDAD DE
MIRAFLORES**

ORDENANZA Nº 510/MM

**ORDENANZA QUE
ESTABLECE, REGULA Y
PROMUEVE CONDICIONES PARA
EDIFICACIONES SOSTENIBLES EN
EL DISTRITO DE MIRAFLORES**

NORMAS LEGALES

SEPARATA ESPECIAL

ORDENANZA N° 510 /MM

EL ALCALDE DE MIRAFLORES;

POR CUANTO:

EL CONCEJO DE MIRAFLORES;

Visto, en Sesión Ordinaria de Concejo, de fecha 28 de marzo de 2019, el Dictamen N° 017 -2019-MM de la sesión conjunta de la Comisión de Desarrollo Urbano, Transporte y Medio Ambiente y de la Comisión de Asuntos Jurídicos, el Informe Técnico Legal N° 01-2019-GDUMA/MM de la Asesoría Técnica legal de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del 01 de marzo de 2019, el Memorándum N° 078-2019-GDUMA/MM de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del 01 de marzo de 2019, el Informe N°012-2019-GAC/MM de la Gerencia de Autorización y Control del 07 de marzo de 2019, Informe N° 069-2019-GAJ/MM de la Gerencia de Asesoría Jurídica del 21 de marzo de 2019, el Memorando N°296-2019-GM/MM de la Gerencia Municipal del 21 de marzo de 2019, y el Proveído N° 53-2019-SG/MM de la Secretaría General del 21 de marzo de 2019;

CONSIDERANDO:

Que , el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, establece que las municipalidades provinciales y distritales son los órganos de gobierno local con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. Asimismo, el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, prescribe que la autonomía radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, el numeral 22 del artículo 2° de la Constitución Política del Perú señala que es deber primordial del Estado garantizar el derecho de toda persona o gozar de un ambiente equilibrado y adecuado al desarrollo de su vida, promoviendo el uso sostenible de los recursos naturales;

Que, el Artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, establece que los gobiernos locales representan al vecindario, promueven la adecuada prestación de los servicios públicos locales y el desarrollo integral, sostenible y armónico de su circunscripción;

Que, el artículo 79° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades determina las funciones exclusivas de las Municipalidades Distritales en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, entre las cuales se encuentra: normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, así como realizar la fiscalización de las habilitaciones urbanas, construcciones, remodelaciones o demolición de inmuebles, ubicación de avisos publicitarios y apertura de establecimientos comerciales, industriales y de actividades profesionales de acuerdo con la zonificación, entre otros;

Que, la Ley N° 28611, Ley General del Ambiente, es la norma ordenadora del marco normativo legal para la gestión ambiental en el Perú; establece los principios y normas básicas para asegurar el efectivo ejercicio del derecho a un ambiente saludable, equilibrado y adecuado para el pleno desarrollo de la vida, así como el cumplimiento del deber de contribuir a una efectiva gestión ambiental y de protección el ambiente;

Que, el artículo 8° de la precitada norma, establece que la Política Nacional del Ambiente como parte del proceso estratégico del país, constituye el conjunto de lineamientos, objetivos, estrategias, metas, programas e instrumentos de carácter público, que tiene como propósito definir y orientar el accionar de las entidades del Gobierno Nacional, Regional y Local, y del sector privado y de la sociedad civil, en materia ambiental;

Que, el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090 Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado mediante Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, establece la promoción edificatoria, disponiendo que las entidades públicas, a nivel nacional, regional y local propiciarán estímulos e incentivos para la producción e inversión inmobiliaria, dando preferente atención a las edificaciones de interés social y a la conservación y recuperación del patrimonio cultural inmueble;

Que, mediante Decreto Supremo N° 012-2009-MINAM, se aprueba la Política Nacional del Ambiente, encargándose al Ministerio del Ambiente, la formulación, coordinación, ejecución y supervisión, estableciéndose como rol fundamental del Estado, la promoción del desarrollo sostenible; determinándose como uno de los lineamientos de política el de promover el desarrollo sostenible de las ciudades, a través de la planificación urbana y gestión de entornos ambientales saludables; y el de fortalecer la gestión ambiental regional y local bajo el enfoque de la ecoeficiencia a fin de orientar y ordenar el crecimiento de las ciudades;

Que, por el Decreto Supremo N° 015-2015-VIVIENDA, se aprueba el Código Técnico de Construcción Sostenible, que tiene por objeto normar los criterios técnicos para el diseño y construcción de edificaciones y ciudades, a fin que sean calificadas como edificación sostenible o ciudad sostenible; y es de aplicación opcional en el ámbito nacional, para los procesos constructivos a nivel edificatorio y a nivel urbano, es decir que se aplica a edificaciones y ciudades nuevas, cualquiera sea el sector al que pertenece: público o privado;

Que, el Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA, establece los Instrumentos de Financiamiento Urbano, considerándose a la Bonificación de Altura por Construcción Sostenible, como un incentivo para aquellas edificaciones que se construyan bajo los parámetros de eficiencia energética e hídrica, que incrementen el área libre con vegetación (muros y techos con vegetación) y que se ubiquen en áreas urbanas identificadas en la zonificación de los usos del suelo, siempre y cuando cumplan con los requisitos técnicos y legales correspondientes y de acuerdo a una certificación de estándares internacionales de edificación sostenible;

Que, en los artículos 97° y 98° del Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA se establece que los Alcaldes de los Gobiernos Locales son responsables de la Gestión del Desarrollo Urbano Sostenible y que con el fin de

promover la inversión privada para el Desarrollo Urbano Sostenible, otorgan las facilidades necesarias para su viabilidad;

Que, en el numeral 3.5 del artículo 3° de la Ley N° 30754, Ley Marco sobre Cambio Climático, regula que se debe incorporar la mitigación y adaptación en la planificación territorial a escala regional y local. Asimismo, diseña y adapta la infraestructura y edificaciones según su nivel de exposición y vulnerabilidad ante eventos climáticos extremos, promoviendo procesos constructivos sostenibles, desarrollo de capacidades técnicas y profesionales, innovación tecnológica y la incorporación de tecnologías locales, para la construcción de ciudades sostenibles, resilientes y ambientalmente seguras;

Que, a través de la Ordenanza N° 1628-MML, la Municipalidad Metropolitana de Lima aprueba la Política Metropolitana del Ambiente, como lineamiento de gestión ambiental regional y municipal, de conformidad con el Sistema Metropolitano de Gestión Ambiental y las normas relacionadas a la materia, recogiendo como uno de sus principios, el de transectorialidad y transversalidad de la gestión ambiental, señalando que las actuaciones de las autoridades municipales con competencias debe ser coordinada y articulada a nivel nacional, sectorial, regional y local, con el objetivo de asegurar el desarrollo de acciones integradas, armónicas y sinérgicas para optimizar sus resultados;

Que, a su vez la Ordenanza N° 1852-MML, establece las medidas normativas aplicables para la conservación y gestión de áreas verdes en la provincia de Lima, a fin de contribuir con la creación, conservación, protección, valoración, manejo, mantenimiento y sostenibilidad de las áreas verdes como elementos esenciales para la mejora de la calidad de vida de las personas y del ambiente en la ciudad; garantizando la gobernanza y su uso público, a través de un trabajo coordinado, integrado, participativo y técnicamente consistente; asimismo, promueve la creación y conservación de áreas verdes en el espacio privado para incrementar la superficie verde de la ciudad;

Que, con Ordenanza N° 342-MM y sus modificatorias, se aprueba los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios y las Condiciones Generales de Edificación en el Distrito de Miraflores, la cual tiene por objeto promover la calidad residencial y de servicios en el distrito de Miraflores, estableciendo los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios así como las Condiciones Generales de Edificación en concordancia con lo establecido en la Ordenanza N° 920-MML que aprueba el reajuste integral de la zonificación de los usos del suelo del distrito de Miraflores, conformante del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana, y la Ordenanza N° 1012-MML, que aprueba el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas del distrito de Miraflores, complementando a la aplicación de dichas Ordenanzas, lo regulado en el Reglamento Nacional de Edificaciones, a fin de facilitar la evaluación de los proyectos urbanísticos y de edificaciones en el distrito de Miraflores;

Que, de conformidad con el artículo 40° de Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, las ordenanzas municipales en la materia de su competencia, son las normas de carácter general de mayor jerarquía en la estructura normativa municipal por medio de las cuales se aprueba, entre otros, la regulación, administración, supervisión de los servicios públicos y las materias en que la municipalidad tiene competencia normativa;

Que, por Ordenanza N° 920-MML, emitida por la Municipalidad Metropolitana de Lima, se aprueba el Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo del Distrito de Miraflores conformante del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana;

Que, el literal B.11 del Anexo 02 de la precitada norma, señala que la Municipalidad Distrital de Miraflores podrá establecer condiciones especiales de edificación, para los predios frente a parques, avenidas y en esquina;

Que, siendo política de la actual administración municipal contribuir con el ciudadano, promover la construcción de edificios sostenibles, y el mejoramiento de la calidad ambiental del Distrito, se considera necesario, entre otros aspectos, establecer lineamientos e incentivos que promuevan la construcción sostenible en el distrito;

Que, algunos de los predios ubicados en los ejes viales y sectores urbanos del distrito donde se pretende otorgar el incentivo, son avenidas, y por ende, conforme lo dispone la norma antes mencionada, pueden ser susceptibles de establecerse condiciones especiales de edificación;

Que, la Gerencia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, a través del Memorandum N° 078-2019-GDUMA/MM, propone Ordenanza que establece, regula y promueve condiciones para edificaciones sostenibles en el distrito, la misma que busca regular los criterios técnicos para el diseño y construcción de edificaciones sostenibles en el distrito, estableciendo incentivos que compensen y a su vez premien la construcción de edificaciones que reúnan un mínimo de condiciones de sostenibilidad y que se encuentren alineados con la visión del distrito; con la finalidad de promover la construcción de edificaciones sostenibles en el distrito de Miraflores;

Que, la Gerencia de Autorización y Control, mediante Informe N° 012-2019-GAC/MM del 07 de marzo de 2019 emite opinión favorable al proyecto de Ordenanza que tiene como objetivo el promover el ahorro energético e hídrico, el incremento de áreas verdes, el adecuado manejo de los residuos y la generación de espacios públicos, a fin de contribuir directamente a mejorar las condiciones urbanas y ambientales del distrito, con lo cual la citada propuesta busca impulsar la construcción de edificaciones sostenibles en el distrito, para lo cual se priorizan condiciones de sostenibilidad mínimas que deben cumplir las edificaciones y disponiendo que la edificación que se proyecte y construya considerando las condiciones mínimas de sostenibilidad establecidas en la propuesta de ordenanza, puede obtener beneficios tales como el Incremento de área techada por construcción sostenible, Incremento de área techada por uso público, Reducción de Área mínima por Unidad de Vivienda, Reducción del número mínimo de estacionamientos; así como también establece 3 niveles de incentivos, de acuerdo al grado de implementación de las condiciones de sostenibilidad en una edificación;

Que, la Gerencia de Asesoría Jurídica, mediante Informe N° 069-2019-GAJ/MM del 21 de marzo de 2019 emite opinión favorable respecto al proyecto de Ordenanza elaborado por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, y que cuenta con el visto bueno de la Gerencia de Autorización y Control, por encontrarse legalmente sustentada y conforme a los lineamientos técnicos y normativos vigentes actualmente en materia de construcción sostenible, y a través del cual se estarían regulando los criterios técnicos para el diseño y construcción de edificaciones sostenibles en el distrito, estableciéndose incentivos que compensen y a su vez premien la construcción de edificaciones que reúnan un

mínimo de condiciones de sostenibilidad y que se encuentren alineadas con la visión del distrito, con lo cual se estaría promoviendo la construcción de edificaciones sostenibles en el distrito de Miraflores;

Estando a lo expuesto, de conformidad con las atribuciones contenidas en el artículo 9° numeral 8, y artículo 40° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades; el Concejo por **UNANIMIDAD**, y con dispensa del trámite de aprobación del acta;

Aprobó la siguiente:

ORDENANZA QUE ESTABLECE, REGULA Y PROMUEVE CONDICIONES PARA EDIFICACIONES SOSTENIBLES EN EL DISTRITO DE MIRAFLORES

TITULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objetivo y finalidad

La presente Ordenanza tiene por objetivo regular los criterios técnicos para el diseño y construcción de edificaciones sostenibles, así como establecer los incentivos a los que podrán acceder estos proyectos, con la finalidad de promover la construcción de edificaciones sostenibles en el distrito de Miraflores, propiciando una adecuada gestión de los recursos naturales fomentando la eficiencia energética e hídrica, creando espacios saludables, confortables y que contribuyan al desarrollo de una ciudad sostenible, equilibrando el desarrollo urbano y el cuidado del ambiente; y mejorando la calidad de vida de la población.

Artículo 2.- Alcances

La presente Ordenanza es aplicable a los proyectos de construcción a nivel edificatorio que cumplan las condiciones de sostenibilidad exigidas en la presente ordenanza y que se desarrollen sobre predios ubicados en el distrito de Miraflores y prioritariamente en los ejes viales y sectores urbanos del distrito señalados en el Plano N° 01, N° 02 y N° 03 del Anexo 01 que forma parte integrante de la presente ordenanza; siempre y cuando se hayan acogido libre y voluntariamente a los alcances de la misma.

Los alcances de la presente ordenanza no serán de aplicación para los predios ubicados dentro de las Microzonas de Valor Urbanístico declarada por la Ordenanza N° 387-MM, ni para los bienes conformantes del Patrimonio Cultural de la Nación.

Artículo 3.- Del acogimiento libre y voluntario

La presente Ordenanza es de acogimiento libre y voluntario. Para acogerse a los beneficios establecidos en la presente ordenanza se deberá presentar, adicionalmente los requisitos exigidos en la normativa vigente para el otorgamiento de las Licencias de Edificación de Obra, una solicitud de acogimiento a los beneficios de la presente ordenanza y las declaraciones juradas debidamente suscritas por el propietario y por el responsable de obra, según los formatos que son aprobados como Anexo 02, 03 y 04; así como los demás requisitos establecidos en el artículo 27.

En caso que un inmueble pertenezca a dos o más propietarios deberá presentarse la declaración jurada suscrita por cada propietario.

Artículo 4.- Definiciones

a) Agua residual doméstica tratada:

Es el agua residual doméstica, que luego de recibir un proceso o tratamiento, cumple con los requisitos establecidos por la Organización Mundial de la Salud para riego de jardines y áreas verdes naturales, así como para recarga de inodoros.

b) Área Verde:

Son aquellas áreas o espacios verdes naturales, capaces de sostener o en donde se pueden establecer, toda clase de especies vegetales (plantas de cobertura, arbustos, macizos florales, palmeras, árboles, entre otros)

c) Certificación internacional de Sostenibilidad de una edificación:

Es un procedimiento o sistema de evaluación y ponderación de los niveles de sostenibilidad de una edificación. Estos sistemas evalúan la eficiencia en diferentes categorías como gestión, salud y bienestar, energía, transporte, agua, materiales, residuos, uso ecológico del suelo, contaminación e Innovación entre otros, tanto en la fase de diseño como en la de ejecución y mantenimiento; acreditando que una edificación se ajusta a los lineamientos o estándares de sostenibilidad que han sido determinados por los organismos certificadores.

d) Código Técnico de Construcción Sostenible:

Emitido por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento a través del Decreto Supremo N° 015-2015-VIVIENDA, que norma los criterios técnicos para el diseño y construcción de edificaciones y ciudades, a fin que sean calificadas como edificación sostenible o ciudad sostenible. De aplicación opcional a nivel nacional.

e) Construcción sostenible:

Es el proceso constructivo que aporta los rendimientos requeridos con los menores impactos ecológicos, al tiempo que mejora el desarrollo económico, social y cultural en el ámbito local, regional y global.

f) Derechos de edificación:

Beneficio que se otorga en metros cuadrados (m².) de área techada como incentivo por la ejecución de una edificación sostenible y/o por destinar área del retiro para uso público irrestricto.

g) Edificación Sostenible:

Edificaciones que cumplen con los requerimientos técnicos de eficiencia energética e hídrica, que se proyectan con especial atención al impacto ambiental a lo largo de su ciclo de vida y, que consideran los aspectos técnicos

indicados en la presente ordenanza, necesarios para crear espacios saludable, confortables, no solo con la forma sino también en su función con el lugar donde se ubican.

h) Eficiencia energética:

Es toda acción que permite una reducción económicamente viable de la cantidad de energía necesaria para satisfacer las necesidades energéticas de las edificaciones, sin alterar la calidad de la misma y aprovechando el uso de las energías renovables.

i) Eficiencia hídrica:

Constituye la aplicación de una serie de requerimientos mínimos para construcciones que conlleven el uso racional del agua.

j) Reglamento Nacional de Edificaciones: Norma técnica rectora de aplicación obligatoria a nivel nacional que regula los criterios y requisitos mínimas de Diseño y ejecución de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones.

k) SGLEP: Subgerencia de Licencias de Edificaciones Privadas

l) GDUMA: Gerencia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente

m) SGDA: Subgerencia de Desarrollo Ambiental

n) SGCA: Subgerencia de Catastro

o) SGFC: Subgerencia de Fiscalización y Control

p) Techo Verde:

Es el techo de un edificio que está parcial o totalmente cubierto de vegetación, construido a través de un sistema de capas que permite sembrar plantas naturales que pueden ser desde pequeñas herbáceas hasta árboles de porte mediano; transformando los techos o azoteas en espacios verdes naturales y útiles que contribuyan al ahorro de energía, aislamiento térmico y sonoro, purificación de aire y que cumplen una función ecológica. No se considera techo verde a los techos de color verde ni jardines en macetas

Artículo 5.- Actores y responsabilidades

Los actores son las personas naturales o jurídicas, y las entidades públicas que intervienen en los procesos establecidos en la presente ordenanza. Éstos son:

1. Los propietarios

Son las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, que ejercen el derecho de propiedad sobre el terreno urbano y que se acojan voluntariamente a los beneficios de la presente ordenanza.

2. Comisión Técnica

Es el órgano colegiado regulado por la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, cuya función es emitir dictámenes de carácter vinculante para el otorgamiento de una Licencia de Edificación en las modalidades C y D regulados en la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones.

3. Responsable de obra

Es la persona natural o jurídica responsable de la ejecución de la obra, de las medidas de seguridad y fallas de la construcción, incluyendo las obras realizadas por subcontratistas, y por el uso de materiales o insumos defectuosos.

4. La municipalidad

A través de las unidades orgánicas que se señalan en la ordenanza, participan en los procedimientos de acuerdo a sus competencias y de conformidad con lo dispuesto en la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades y demás normas aplicables.

TITULO II

INCENTIVOS PARA CONSTRUCCION SOSTENIBLE

Artículo 6.- Incentivos para Construcción Sostenible

Beneficios de incremento de área techada y reducción de parámetros del área mínima de unidad de vivienda y del número mínimo de estacionamiento, otorgados a aquellas edificaciones que cumplan como mínimo con las condiciones de sostenibilidad establecidos en el Título V de la presente ordenanza y que se apruebe y ejecute a nivel de obra. En el caso de edificaciones sostenibles de uso residencial se aplican solo para edificaciones residenciales multifamiliares y conjuntos residenciales.

En el proceso de aprobación de proyectos para el otorgamiento de las licencias de edificación se verificará el cumplimiento de las condiciones mínimas de sostenibilidad a nivel de proyecto y en el proceso de otorgamiento de la conformidad de obra se verificará su cumplimiento a nivel de ejecución de las obras.

Los incentivos de incremento de área techada, expresado a través del Certificado de Promoción de Edificaciones Sostenibles (CEPRES), y de reducción de parámetros se otorgan en función de los porcentajes establecidos Cuadro N° 01 para cada tipo de incentivo.

- Incremento de área techada por construcción sostenible,
- Incremento de área techada por uso público,
- Reducción de Área mínima por Unidad de Vivienda,
- Reducción del número mínimo de estacionamientos

En toda edificación sostenible ubicada en los sectores urbanos señalados en el Plano N° 02 del Anexo 01, cuyo propietario se acoja en forma voluntaria a los incentivos establecidos en la presente ordenanza, se aplicará obligatoriamente el beneficio de incremento de área techada por uso público, pudiendo aplicarse los demás beneficios, en forma opcional y a solicitud del propietario. No siendo de aplicación para lotes ubicados en otros sectores.

INCENTIVOS SEGÚN TIPO DE CERTIFICADO DE PROMOCIÓN DE EDIFICACIONES SOSTENIBLES.

Cuadro N° 01

TIPO DE INCENTIVO	REQUERIMIENTOS MÍNIMOS	BENEFICIOS			
		Incremento de área techada por construcción sostenible (1)	Incremento de área techada por uso público (2)	Reducción de área mínima por unidad de vivienda (3)	Reducción del número mínimo de estacionamientos (3)
CEPRES Tipo A	Certificado BREEAM ó Certificado LEED	25% del área techada total de la edificación sostenible	Equivalente al área de retiros frontales de 3 ml y 5 ml (en caso de retiros normativos menores será determinada por la GDUMA)	25 % del área mínima por unidad de vivienda según zonificación	25% del número mínimo de estac. según zonificación, que serán reemplazados por igual número de estac. para bicicletas. En caso de vivienda, el número de estac. resultante no debe ser menor a 1 estacionamiento por vivienda NO EXIGIBLE ESTACION. DE VISITA
	Código Técnico de Construcción Sostenible				
	Cercos transparentes				
	Segregación de Residuos diferenciados				
	Jardines arborizados en retiros				
	Estacionamientos para bicicletas				
	Techo verde				
CEPRES Tipo B	Certificado EDGE	15% del área techada total de la edificación sostenible	Equivalente al área de retiros frontales de 3 ml y 5 ml (en caso de retiros normativos menores será determinada por la GDUMA)	15 % del área mínima por unidad de vivienda según zonificación	---
	Código Técnico de Construcción Sostenible				
	Cercos transparentes				
	Segregación de Residuos diferenciados				
	Jardines arborizados en retiros				
	Estacionamientos para bicicletas				
	Techo verde				
CEPRES Tipo C	Código Técnico de Construcción Sostenible	10% del área techada total de la edificación sostenible	Equivalente al área del retiro mínimo normativo de 3 y 5 ml (en caso de retiros normativos menores será determinada por la GDUMA)	10 % del área mínima por unidad de vivienda según zonificación	---
	Cercos transparentes				
	Segregación de Residuos diferenciados				
	Jardines arborizados en retiros				
	Estacionamientos para bicicletas				
	Techo verde				

- (1) De aplicación opcional para edificaciones sostenibles ubicadas en los ejes viales y Sectores Urbanos establecidos en el Plano N° 01 del Anexo 01
- (2) De aplicación obligatoria y solo para edificaciones sostenibles ubicadas en los sectores urbanos establecidos en el Plano N° 02 del Anexo 01
- (3) De aplicación opcional para edificaciones sostenibles ubicadas en los sectores urbanos establecidos en el Plano N° 03 del Anexo 01

Artículo 7.- Incremento de área techada por construcción sostenible

Beneficio de incremento de área techada que se otorga como incentivo por considerar en el diseño y construcción de una edificación, las condiciones mínimas de sostenibilidad indicadas en el Título V. Dicho incremento de área podrá ejecutarse sobre la altura máxima normativa y hasta por el número de pisos adicionales establecidos en el Plano N° 01 del Anexo 01.

a) **Ámbito:**

Incentivo aplicable a los lotes ubicados en los ejes viales y sectores urbanos establecidos en el Plano N° 01 del Anexo 01.

b) Características

Se aplica el incremento de área techada sobre la altura máxima normativa y hasta por el número de pisos adicionales establecidos en los ejes viales y sectores urbanos indicados en el Plano N° 01 del Anexo 01.

Para efectos del cálculo del incremento de área techada con los porcentajes establecidos en los Cuadros N° 02, N° 03 y N° 04, se considera el área techada máxima normativa como la sumatoria del área techada por piso o nivel, correspondiente a la altura máxima normativa. No se considera para este cálculo el área techada de la azotea, de los niveles de estacionamientos ni de los pisos adicionales obtenidos de la aplicación del concepto de mayor altura por colindancia y de mayor altura por consolidación, establecidos en la Ordenanza N° 342-MM. No siendo acumulables los incentivos regulados en la presente norma con los beneficios obtenidos de la aplicación del concepto de mayor altura por colindancia y por consolidación.

Se puede utilizar total o parcialmente el incremento de área techada obtenido como incentivo, en la construcción de los pisos adicionales establecidos en los planos antes mencionados.

En caso que el área techada obtenida como incentivo sea mayor que el área máxima techada de los pisos adicionales establecidos en el Plano N° 01 del Anexo 1, la diferencia en exceso de área techada se consignará en el Certificado de Promoción de Edificaciones Sostenibles, a entregarse al propietario para su aplicación o disposición en otros inmuebles, según lo establecido en el artículo 13.

De ser menor, en el trámite para la obtención de la licencia de edificación se podrá adjuntar al expediente, uno o varios Certificados de Promoción de Edificaciones Sostenibles adicionales (de otras edificaciones sostenibles) que permita alcanzar el área techada máxima a edificar en los pisos adicionales establecidos en el Plano N° 01 del Anexo 01.

Para lotes ubicados con frente a dos calles paralelas con diferentes alturas, es de aplicación lo dispuesto en el literal c) del artículo 4 de la Ordenanza N° 342-MM. Los pisos adicionales establecidos en el Plano N° 01 del Anexo 01 se aplicarán sobre la altura máxima normativa que le corresponda a cada frente del lote.

Para lotes ubicados en esquina es de aplicación lo dispuesto en el literal c) del artículo 6 de la Ordenanza N° 342-MM. Los pisos adicionales establecidos en el Plano N° 01 del Anexo 01 se aplicarán sobre la altura máxima normativa resultante.

Las edificaciones que se construyan en los pisos adicionales donde se aplique el incremento de área obtenida como incentivo, deben dejar un retranque mínimo de 3 ml en cada piso adicional que se construya con este beneficio, medidos desde la fachada del piso inferior, en cada frente del lote.

El incremento de área techada por construcción sostenible se puede acumular al incremento de área techada por uso público, y de ser el caso, se puede consignar en un solo Certificado de Promoción de Edificaciones Sostenibles, la sumatoria de ambos incentivos puede aplicarse hasta por el número máximo de pisos adicionales establecidos en el Plano N° 01 del Anexo 01.

En el caso de los sectores urbanos marcados en el Plano N° 01 del Anexo 1 donde no se permiten pisos adicionales sobre la altura normativa, las edificaciones que cumplan con los requisitos y condiciones establecidas en la presente ordenanza para ser consideradas edificaciones sostenibles, solo podrán acogerse al beneficio de incremento de área techada por construcción sostenible; área techada adicional que podrá ser utilizada en los pisos adicionales establecidos para dicho fin de otras edificaciones sostenibles de los inmuebles ubicados en los ejes viales y sectores urbanos establecidos en el Plano N° 01 del Anexo 01.

c) Procedimiento:

En la memoria descriptiva del proyecto de arquitectura, que forma parte del expediente para la obtención de la licencia de edificación, se debe precisar el cálculo del incremento del área techada que le corresponde a la edificación sostenible materia de autorización, aplicando los porcentajes indicados en el Cuadro N° 01 según el tipo de incentivo sobre el área techada máxima normativa. Debiendo indicarse si se utilizará parcial o totalmente este beneficio y, de ser el caso, establecer el área remanente que será consignado en el Certificado de Promoción de Edificaciones Sostenibles.

En el procedimiento de revisión del proyecto y del anteproyecto, en el trámite de licencia de edificación, de una edificación sostenible que se acoja a los incentivos establecidos en la presente ordenanza, la Municipalidad o la Comisión Técnica según corresponda, debe verificar que el área correspondiente al incentivo de incremento de área por construcción sostenible considerada en el proyecto cumpla lo dispuesto en la presente ordenanza.

En el supuesto que no se utilice la totalidad del área techada obtenida como incentivo, se indicará en la licencia el área techada remanente sin utilizar, indicándose además que en el trámite de Conformidad de Obras y previa entrega de la copia de la Certificación Internacional de Sostenibilidad de la Edificación elegida cuando corresponda, se procederá con la emisión y entrega de dicho Certificado.

d) Obligaciones

Otorgada la licencia de una edificación sostenible cuyo propietario se acogió a los beneficios que otorga la presente ordenanza, no podrá modificarse la obra afectando en forma parcial o total las condiciones de sostenibilidad aprobadas que sustentan el incentivo del incremento de área techada otorgado. En caso de requerirse modificaciones al proyecto que no disminuyan ni vulneren las condiciones de sostenibilidad aprobadas; previo a su ejecución, deberá solicitarse su revisión y aprobación según los procedimientos administrativos contemplados en la normativa vigente.

Las modificaciones al proyecto que disminuyan o vulneren las condiciones de sostenibilidad aprobadas, serán consideradas como modificaciones sustanciales en el marco de lo dispuesto en la Ley N° 29090, toda vez que por su naturaleza no se puede determinar en forma directa el cumplimiento de dichas condiciones, requiriendo para su aprobación y ejecución de una evaluación previa por la Municipalidad o por la Comisión Técnica según corresponda.

En caso se detecten variaciones que implique alguna modificación de las condiciones de sostenibilidad, será pasible de sanción.

Artículo 8.- Incremento de área techada por uso público

Beneficio de incremento de área techada, equivalente al área total de los retiros frontales normativos aprobados de 3 ml para calle y 5 ml para avenidas, que se otorga como compensación e incentivo por destinar estas áreas de uso privado para uso público irrestricto de una edificación sostenible. Dicha área techada podrá construirse sobre la altura máxima normativa y hasta por el número de pisos adicionales indicados en Plano N° 01 del Anexo 01. El área del retiro se obtiene de multiplicar el retiro reglamentario por la medida de los linderos que colindan con ejes viales.

En caso que voluntariamente el propietario destine más área de uso privado para ser destinado a uso público, el incremento de área techada por uso público corresponderá a la sumatoria del área total del retiro municipal de 3 ml o 5 ml según corresponda, más el área edificable de la superficie de uso privado adicional que se haya destinado voluntariamente para uso público. El área edificable se obtiene de multiplicar el área del primer piso de uso privado destinado para uso público (adicional al área del retiro) por el número de pisos que le corresponda al lote según las normas vigentes; para efecto de este cálculo no se considerará el número de pisos de la azotea, niveles de estacionamientos, ni los pisos obtenidos aplicando el concepto de colindancia o consolidación establecidos en la Ordenanza N° 342-MM. No siendo acumulables los incentivos regulados en la presente norma con los beneficios obtenidos de la aplicación del concepto de mayor altura por colindancia y por consolidación.

Los lotes con zonificación de Comercio Metropolitano ubicados en los sectores urbanos establecidos en el Plano N° 02 del Anexo 01 podrán alcanzar una altura máxima hasta de dos (02) pisos adicionales sobre la altura establecida en el Plano N° 01 del Anexo 01, siempre que cumplan con las siguientes condiciones:

- Área mínima de lote : 2,800 m².
 - Ubicado con frente a : Vía Metropolitana
(Sección mínima de 30 ml.)
 - Zonificación del predio : Comercio Metropolitano CM
 - Zonificación de predios colindantes : Comercio Metropolitano CM
 - Requerimientos Mínimos de Sostenibilidad : CEPRES Tipo A
 - Certificado Internacional de Sostenibilidad : BREEAM
LEED (mínimo nivel Oro)
- Para acceder a esta altura adicional, además de cumplirse las condiciones antes mencionadas, la edificación deberá destinar un retiro frontal mínimo de 10 ml para uso público irrestricto; siendo de aplicación el beneficio de incremento de área techada por uso público establecido en el presente artículo y los conceptos de área de retiro y área edificable.
 - En caso que el lote esté constituido por la acumulación de dos o más lotes, y que tenga frente a dos calles paralelas, en el frente del lote ubicado en la vía metropolitana con sección mínima de 30 ml., deberá cumplirse lo dispuesto en el párrafo precedente y en el frente ubicado en la vía local o metropolitana con sección menor a 30 ml, deberá dejar un retranque de 15 ml del lindero de dicho frente, a partir de la altura máxima normativa. Siendo de aplicación el beneficio de incremento de área techada por uso público establecido en el presente artículo y los conceptos de área de retiro y área edificable.
 - Para lotes ubicados en esquina es de aplicación lo dispuesto en el literal c) del artículo 6 de la Ordenanza N° 342-MM. En los frentes del lote ubicados sobre vías locales o metropolitanas con sección menor a 30 ml, deberá dejar un retranque de 15 ml del lindero de estos frentes, a partir de la altura máxima normativa resultante Siendo de aplicación el beneficio de incremento de área techada por uso público establecido en el presente artículo y los conceptos de área de retiro y área edificable.
 - Sólo para estos lotes no será de aplicación los retranques establecidos en el literal b) del artículo 7 para las edificaciones que se construyan en los pisos adicionales.

a) Ámbito

Incentivo aplicable a los lotes ubicados en los sectores urbanos establecidos en el Plano N° 02 del Anexo 01.

b) Características

De aplicación obligatoria para las edificaciones sostenibles que se desarrollen en lotes ubicados en el Plano N° 02 del Anexo 01 y que se acojan a los incentivos establecidos en la presente ordenanza.

Para la utilización de este beneficio, en los pisos adicionales de la edificación sostenible es de aplicación lo establecido en el literal b) del artículo 7, en lo que corresponda; a excepción de lo dispuesto respecto de los retranques para lotes con zonificación de Comercio Metropolitano (CM) que cumplan con las condiciones establecidas en el presente artículo.

Para efectos del cálculo del área de retiro no será de aplicación el concepto de línea de fachada consolidada, debiéndose aplicar los retiros frontales establecidos en la normativa vigente, distancia establecida con relación al lindero colindante con una vía pública.

Las áreas de uso privado que se destinen para uso público son de carácter intangible, inalienable e imprescriptible. Su conservación, protección y mantenimiento estará a cargo de la Municipalidad, quien llevará un inventario y control de los mismos.

El área de los retiros frontales y de ser el caso, el área adicional de uso privado que se destine para uso público debe:

- Encontrarse al nivel de la vereda y no presentar desniveles u obstáculos que limiten el acceso de personas con discapacidad y el libre tránsito de las personas en general,

- Estar abierta e integrarse al espacio público, no podrá cercarse en forma total o parcial, con ningún material natural o artificial,
- Contar con jardines, tratamiento de pisos, mobiliario urbano, iluminación y otros elementos, según los lineamientos establecidos por la Municipalidad,
- Ser habilitada para parques, plazas, plazuelas, boulevares peatonales y/o espacios públicos en general, no pudiendo techarse parcial o totalmente con materiales naturales o artificiales.
- No ser destinada para fines de estacionamiento vehicular, ni para rampas de acceso vehicular a semisótanos o sótanos,
- Dar solución adecuada a los elementos de ventilación de sótanos, subestaciones, muretes de medidores, instalaciones de equipos y accesorios contra incendio, entre otros que por sus condiciones especiales deban ser necesariamente resueltos en el retiro frontal; a fin de no dividir, fraccionar o afectar el espacio público.
- En caso de inmuebles contiguos, los retiros frontales que se destinen para uso público deben ser continuos permitiendo su integración, no pudiéndose construir elementos que los separen o limiten,
- El subsuelo puede ser dispuesto por su propietario para las construcciones permitidas en las normas urbanísticas y edificatorias, debiendo prever condiciones apropiadas para el desarrollo de las áreas verdes y jardines en el primer piso,
- Desarrollar áreas verdes naturales o jardines como mínimo en el 50 % del área de uso privado destinado a uso público. Estas áreas estarán dotadas de árboles y especies vegetales de acuerdo a los lineamientos que la Municipalidad establezca. Para el cálculo de esta área verde no se tomará en cuenta las zonas recubiertas con grass block, laja, bloques u otro material, ni huellas para estacionamiento. En caso de sótanos ubicados debajo de las áreas verdes naturales o jardines, se deberá considerar soluciones que garanticen la sostenibilidad de dichas áreas y el mantenimiento de las especies vegetales en condiciones adecuadas para su desarrollo,
- Concentrar el acceso vehicular (ingreso y salida de autos) en una sola zona a fin que el ingreso y salida de autos no perturbe la disponibilidad y el uso público de estas áreas, ni interfiera con las actividades de recreación que se realicen en ellas.

c) Procedimiento

El propietario que se acoja voluntariamente a los beneficios otorgados por la presente ordenanza, deberá presentar conjuntamente con los requisitos exigidos por la normativa de licencias de edificación, un documento público donde se destine a perpetuidad el área del retiro frontal (de uso privado) para uso público irrestricto debiendo ser inscrito como carga registral en el partida del registro de predios correspondiente, inscripción que debe ser acreditada como requisito previo para la entrega del Certificado de Promoción de Edificaciones Sostenibles.

En caso que según la normativa vigente, los retiros frontales sean menores a 3 ml en Calles y a 5 ml en Avenidas o Malecones, la GDUMA emitirá opinión respecto al área de uso privado que deberá ser destinado a uso público, para efectos de aplicación de este incentivo.

En la memoria descriptiva del proyecto de arquitectura, que forma parte del expediente para la obtención de la licencia de edificación, se debe indicar el tipo de incentivo elegido y precisar el cálculo detallado del incremento de área techada por uso público que corresponda, aplicando los porcentajes indicados en el Cuadro N° 01 y de acuerdo al tipo de incentivo elegido. En caso de que el proyecto considere, para ser destinado a uso público, una mayor área de uso privado que la del retiro, se deberá describir en forma gráfica (indicándose las medidas perimetrales) y literal el área del retiro y el área de uso privado adicional que se destinará para uso público. En los planos de arquitectura también deberá diferenciarse e indicarse claramente el área destinada para uso público irrestricto.

En el procedimiento de revisión del proyecto y del anteproyecto, en el trámite de licencia de edificación, de una edificación sostenible que se acoja a los incentivos establecidos en la presente ordenanza, la Municipalidad o la Comisión Técnica según corresponda, debe verificar que el área correspondiente al incentivo de incremento de área por uso público considerada en el proyecto, cumpla lo dispuesto en la presente ordenanza.

La SGLEP en coordinación con la GDUMA y la SGCA llevará un registro de las áreas de uso privado destinadas para uso público y sus características, debiendo a través de la SGFC verificar que no se modifique ni se afecte la condición de uso público irrestricto para el cual fue destinado.

En caso se detecte la ocupación parcial o total del área destinada para uso público irrestricto, será de aplicación la sanción prevista en el Cuadro de Infracciones y Sanciones Administrativas por no cumplir con los compromisos asumidos con la municipalidad establecidos en la presente ordenanza; debiéndose restituir las condiciones acordadas.

d) Obligaciones

Es de aplicación lo establecido en el literal d) del artículo 7.

Los gastos que demanden la construcción e implementación de las áreas privadas de los retiros frontales destinadas para uso público serán asumidos por el titular de la Licencia de Edificación.

En caso de transferencia, venta o cualquier otro acto de disposición de la edificación, se deberá respetar la condición de uso público de las áreas privadas de los retiros frontales, debiendo transferirse dicha obligación a los nuevos propietarios o adquirentes de los derechos sobre ellas.

En caso de inmuebles sujetos al régimen de propiedad exclusiva y común, en los contratos de compra-venta así como en el Reglamento Interno, se deberá indicar la condición de uso público de éstas áreas, así como considerar los servicios y gastos comunes que requieran, los cuales serán asumidos por los futuros propietarios.

Artículo 9.- Reducción del Área mínima por Unidad de Vivienda, reducción del parámetro de área mínima por unidad de vivienda según normativa vigente, en función del porcentaje establecido en el Cuadro N° 01.

a) Ámbito

Incentivo aplicable a los lotes que cumplan con el área mínima de lote normativo y que se encuentren ubicados en los sectores urbanos establecidos en el Plano N° 03 del Anexo 01.

b) Características

Las edificaciones sostenibles cuyos propietarios se acojan a los incentivos regulados en la presente ordenanza podrán reducir el área mínima por unidad de vivienda establecida en la normativa vigente, según los porcentajes indicados en el Cuadro N° 01 y de acuerdo al tipo de incentivo elegido.

La reducción del área mínima por unidad de vivienda es un incentivo que puede ser acumulable a los beneficios de incremento de área y reducción de estacionamientos.

c) Procedimiento

Para efectos del cálculo del área mínima por unidad de vivienda, se considerará toda área con decimal igual o mayor a 0.5 como un (1) metro cuadrado (m²).

En la memoria descriptiva del proyecto de arquitectura, que forma parte del expediente para la obtención de la licencia de edificación, se debe indicar el tipo de incentivo elegido y precisar el cálculo de las áreas mínimas por unidad de vivienda que correspondan aplicando los porcentajes indicados en el Cuadro N° 01.

En el procedimiento de revisión del proyecto y del anteproyecto, en el trámite de licencia de edificación, de una edificación sostenible que se acoga a los incentivos establecidos en la presente ordenanza, la Municipalidad o la Comisión Técnica según corresponda, debe verificar que la reducción del área mínima por unidad de vivienda considerada en el proyecto cumpla lo dispuesto en la presente ordenanza.

d) Obligaciones

Es de aplicación lo establecido en el literal d) del artículo 7.

Artículo 10.- Reducción del número mínimo de estacionamientos

Beneficio que permite disminuir la cantidad de estacionamientos exigidos en la normativa vigente e incrementar el número de estacionamientos para bicicletas, en función del porcentaje indicado en el Cuadro N° 01 y solo para el CEPRES – Tipo A. Se aplica sobre el número total de estacionamientos exigidos para el inmueble, incluyendo los estacionamientos requeridos para visitas.

a) Ámbito

Incentivo aplicable a los lotes que cuenten con un área mínima de 800 m². donde se desarrollen edificaciones sostenibles para uso de vivienda, comercio y oficinas; y, que se encuentran ubicados en los sectores urbanos establecidos en el Plano N° 03 del Anexo 01.

b) Características

Las edificaciones sostenibles destinadas para uso de vivienda, comercio y oficinas, cuyos propietarios se acojan a los incentivos regulados en la presente ordenanza podrán reducir el número de estacionamientos exigidos para el inmueble en la normativa vigente, según los porcentajes indicados en el Cuadro N° 01 y sólo para el CEPRES – Tipo A.

La reducción del número mínimo de estacionamientos es un incentivo que puede ser acumulable a los beneficios de incremento de área (por construcción sostenible y por uso público) y reducción del área mínima por unidad de vivienda, según el tipo de incentivo elegido.

El número de estacionamientos que se reducen deberán ser reemplazados por igual número de estacionamientos para bicicletas, sumándose al número mínimo de estacionamientos de bicicletas considerados en el literal d) del artículo 34.

c) Procedimiento

Para efectos del cálculo del número de estacionamientos para el CEPRES – Tipo A, no será de aplicación la aproximación a decimales, considerándose solo números enteros.

En la memoria descriptiva del proyecto de arquitectura que forma parte del expediente para la obtención de la licencia de edificación, se debe indicar que se acogen al incentivo CEPRES – Tipo A y detallar el cálculo del número de estacionamientos que corresponda, aplicando el porcentaje de reducción indicado en el Cuadro N° 01 y detallar el número de estacionamientos de autos y de bicicletas resultantes.

En el procedimiento de revisión del proyecto y del anteproyecto, en el trámite de licencia de edificación, de una edificación sostenible que se acoga a los incentivos establecidos en la presente ordenanza, la Municipalidad o la Comisión Técnica según corresponda debe verificar que el número de estacionamientos para autos y para bicicleta considerados en el proyecto, cumpla lo dispuesto en la presente ordenanza.

d) Obligaciones

Es de aplicación lo establecido en el literal d) del artículo 7°.

TITULO III**CERTIFICADO DE PROMOCIÓN DE EDIFICACIONES SOSTENIBLES - CEPRES****Artículo 11.- Certificado de Promoción de Edificaciones Sostenibles - CEPRES**

Es un documento emitido por la SGLEP a solicitud del propietario y en el marco de lo dispuesto en la presente norma, en el cual se determina la cantidad de metros cuadrados (m².) de área techada que se otorga como compensación

e incentivo para promover la construcción de edificaciones sostenibles. El propietario podrá utilizar en favor propio los derechos otorgados a través de este certificado y/o transferirlos a favor de terceros para ser aplicados en otras edificaciones sostenibles.

Se determinan las siguientes tipologías que se desarrollan en los Capítulos I, II y III del presente Título:

- Certificado De Promoción De Edificaciones Sostenibles CEPRES – Tipo A
- Certificado De Promoción De Edificaciones Sostenibles CEPRES – Tipo B
- Certificado De Promoción De Edificaciones Sostenibles CEPRES – Tipo C

Artículo 12.- Contenido del Certificado de Promoción de Edificaciones Sostenibles

El Certificado de Promoción de Edificaciones Sostenibles, debe contener el nombre del titular o titulares del mismo, la dirección de la edificación sostenible según la numeración oficial del catastro, el área techada de la edificación sostenible aprobada en la Licencia, los beneficios aplicados según el tipo de incentivo establecido en el Cuadro N° 01, la cantidad de metros cuadrados (m².) de área techada que se otorga como incentivo, y en el caso que el titular utilice parte de este incentivo en su edificación, se indicará la cantidad de metros cuadrados (m².) restantes; así como información adicional relevante.

Artículo 13.-Características del Certificado de Promoción de Edificaciones Sostenibles

El Certificado de Promoción de Edificaciones Sostenibles tiene las siguientes características:

- a) **Transferible:** puede transferirse de persona a persona natural o jurídica a título oneroso, a título gratuito o por herencia.
- b) **Negociable:** puede ser materia de compra-venta a precio o valor de mercado
- c) **Divisible:** el contenido del Certificado de Promoción de Edificaciones Sostenibles se puede fraccionar y puede utilizarse en más de un predio receptor hasta agotarse los metros cuadrados (m².) de área techada otorgada.
- d) **Endosable:** puede transferirse a otras personas naturales o jurídicas haciéndolo constar al dorso.

Artículo 14.- Emisión del Certificado de Promoción de Edificaciones Sostenibles

Obtenido la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, como mínimo a nivel de casco habitable, y al haberse cumplido con los requisitos y condiciones exigidos según el tipo de incentivo elegido, la SGLEP podrá emitir el Certificado de Promoción de Edificaciones Sostenibles.

De utilizarse parte del derecho de edificación en la edificación sostenible que genera los incentivos, se emitirá el Certificado de Promoción de Edificaciones Sostenibles solo por el derecho de edificación restante.

Artículo 15.- Vigencia del Certificado de Promoción de Edificaciones Sostenibles

El Certificado de Promoción de Edificaciones Sostenibles tiene plazo indeterminado, caducará solo cuando se haya hecho uso de la totalidad de los metros cuadrados (m².) señalados en dicho documento, o cuando su titular se desista por escrito de continuar con los alcances de la presente ordenanza.

Artículo 16.- Registro de los Certificados de Promoción de Edificaciones Sostenibles

La Municipalidad a través de la SGLEP implementará un sistema de registro de los Certificados de Promoción de Edificatorios Sostenibles, así como de todos los actos referidos a ellos, para facilitar su seguimiento y control.

En este registro se consignarán los datos referidos al titular o titulares del certificado, a la edificación sostenible, a la licencia de edificación y conformidad de obra, al certificado principal y, de haberse fraccionado, a los certificados accesorios correspondientes.

Artículo 17.- Duplicado del Certificado de Promoción de Edificaciones Sostenibles

En caso de pérdida o deterioro del Certificado su titular podrá solicitar un duplicado a la SGLEP mediante solicitud simple, señalando los datos del certificado.

Artículo 18.- Acreedores del Certificado de Promoción de Edificaciones Sostenibles

La Municipalidad entregará los Certificados de Promoción de Edificaciones Sostenibles a todos aquellos propietarios que construyan edificaciones sostenibles, siempre y cuando se hayan acogido en forma voluntaria a los alcances de la presente ordenanza y cumplan con lo regulado en ella.

Artículo 19.- Aplicación de los derechos de edificación que otorga el Certificado de Promoción de Edificaciones Sostenibles

Se podrán aplicar los derechos de edificación que se otorgan en los Certificados de Promoción de Edificaciones Sostenibles, de manera total o parcial en el mismo predio donde se construye la edificación sostenible o en otro predio donde también se construya una edificación sostenible y que se encuentren localizados en los ejes viales o sectores urbanos establecidos en el Plano N° 01 y N° 02 del Anexo 01.

Artículo 20.- Canje de los derechos de edificación que otorga el Certificado de Promoción de Edificaciones Sostenibles

En el caso que los derechos de edificación otorgados en el Certificado de Promoción de Edificaciones Sostenibles no se utilicen en su totalidad, el propietario del mismo podrá solicitar a la SGLEP su fraccionamiento en uno o más certificados según se solicite.

En caso de requerir el fraccionamiento del derecho de edificación de un Certificado de Promoción de Edificaciones Sostenibles, el propietario presentará a la SGLEP una solicitud simple, donde se señale el número de certificados y la cantidad en metros cuadrados (m².) de fraccionamiento de los derechos de edificación que requiere, adjuntando el original del Certificado materia de fraccionamiento.

CAPITULO I

CERTIFICADO DE PROMOCIÓN DE EDIFICACIONES SOSTENIBLES
CEPRES - TIPO A**Artículo 21.- Certificado De Promoción De Edificaciones Sostenibles CEPRES – Tipo A**

Las edificaciones sostenibles desarrolladas sobre inmuebles con un área mínima de lote de 800 m², que se proyecten en el distrito de Miraflores en los ejes viales y sectores urbanos establecidos en los Planos N° 01, N° 02 y N° 03 del Anexo 01; y, que cumplan con las condiciones de sostenibilidad que se señalan en el Título V, según los requerimientos mínimos indicados en el Cuadro N° 01, podrán acceder a los beneficios de incremento de área techada (por construcción sostenible y por uso público), reducción del área mínima por unidad de vivienda y reducción del número de estacionamientos, según los parámetros indicados en el Cuadro N° 02.

BENEFICIOS DEL CEPRES – Tipo A

Cuadro N° 02

BENEFICIO	DESCRIPCION
Incremento de área techada por construcción sostenible	25% del área techada total de la edificación sostenible
Incremento de área techada por uso público (1)	Como mínimo el equivalente al área de los retiros frontales de 3 y 5 ml, según el tipo de vía (2)
Reducción de área mínima por unidad de vivienda	25% del área mínima normativa
Reducción del número mínimo de estacionamientos	25% del número mínimo de estacionamientos para autos, que serán reemplazados por igual número de estacionamientos para bicicletas. En caso de vivienda, el número de estacionamientos resultante no debe ser menor a 1 estacionamiento por vivienda NO ES EXIGIBLE ESTACIONAMIENTO DE VISITA

- (1) De aplicación obligatoria y solo para edificaciones sostenibles ubicadas en los sectores urbanos establecidos en el Plano N° 02 del Anexo 01
- (2) En caso de retiros menores, el área a ser destinada para uso público será determinada por la GDUMA

En el Certificado de Promoción de Edificaciones Sostenibles se indicará la cantidad de metros cuadrados (m².) de área techada resultante de la aplicación de los beneficios de incremento de área (por construcción sostenible y por uso público) indicados en el Cuadro N° 02, que no hayan sido utilizados.

Para la aplicación del área techada indicada en el Certificado, en el procedimiento de licencia de edificación, la SGLEP verificará que dicha área se encuentre disponible, que no haya sido utilizada total o parcialmente y que se encuentre registrada a favor del titular del Certificado.

Artículo 22.- Condiciones de Sostenibilidad

Para el otorgamiento del CEPRES – Tipo A, la edificación sostenible deberá cumplir con los requisitos indicados en el artículo 27 y las condiciones mínimas de sostenibilidad establecidas en el Título V de la presente ordenanza, que como mínimo son:

- Certificación internacional de sostenibilidad BREEAM ó LEED
- Código Técnico de Construcción Sostenible
- Cercos frontales transparentes
- Segregación de residuos diferenciados
- Jardines arborizados en retiro frontal
- Estacionamiento para bicicletas
- Techo verde (50% del área utilizable de la azotea)

Para los lotes con zonificación de Comercio Metropolitano ubicados en los sectores urbanos establecidos en el Plano N° 03 del Anexo 01, que cumplan con las condiciones establecidas en el artículo 8 y que se acojan al beneficio de dos (02) pisos adicionales al número de pisos establecidos en el Plano N° 01 del Anexo 01; en caso de presentar la Certificación internacional de Sostenibilidad LEED, está será como mínimo a nivel oro.

CAPITULO II

CERTIFICADO DE PROMOCIÓN DE EDIFICACIONES SOSTENIBLES
CEPRES - TIPO B**Artículo 23.- Certificado de Promoción de Edificaciones Sostenibles CEPRES - Tipo B**

Las edificaciones sostenibles desarrolladas sobre inmuebles que cumplan con el área mínima de lote normativo, que se proyecten en el distrito de Miraflores en los ejes viales y sectores urbanos del distrito establecidos en el Plano N° 01 N° 02 y N° 03 del Anexo 01; y, que cumplan con las condiciones mínimas de sostenibilidad que se señalan en el Título V, según los requerimientos mínimos indicados en el Cuadro N° 01, podrán acceder a los beneficios de incremento de área techada (por construcción sostenible y por uso público) y reducción del área mínima de unidad de vivienda, según los parámetros indicados en el Cuadro N° 03.

BENEFICIOS DEL CEPRES – Tipo B

Cuadro N° 03

BENEFICIO	DESCRIPCIÓN
Incremento de área techada por construcción sostenible	15% del área techada total de la edificación sostenible
Incremento de área techada por uso público (1)	Como mínimo el equivalente al área de los retiros frontales de 3 y 5 ml, según el tipo de vía (2)
Reducción de área mínima por unidad de vivienda	15% del área mínima normativa

- (1) De aplicación obligatoria y solo para edificaciones sostenibles ubicadas en los sectores urbanos establecidos en el Plano N° 02 del Anexo 01
- (2) En caso de retiros menores, el área a ser destinada para uso público será determinada por la GDUMA

En el Certificado de Promoción de Edificaciones Sostenibles se indicará la cantidad de metros cuadrados (m2.) de área techada resultante de la aplicación de los beneficios de incremento de área indicados en el Cuadro N° 03, que no hayan sido utilizados.

Para la aplicación del área techada indicada en el Certificado de Promoción de Edificaciones Sostenibles, en el procedimiento de licencia de edificación la SGLEP verificará que dicha área se encuentre disponible, que no haya sido utilizada total o parcialmente y que se encuentre registrada a favor del titular del Certificado.

Artículo 24.- Condiciones de Sostenibilidad

Para el otorgamiento del CEPRES – Tipo B, la edificación sostenible debe cumplir con los requisitos indicados en el artículo 27 y las condiciones mínimas de sostenibilidad establecidas en el Título V de la presente ordenanza, que son como mínimo:

- Certificación internacional de sostenibilidad EDGE
- Código Técnico de Construcción Sostenible
- Cercos frontales transparentes
- Segregación de residuos diferenciados
- Jardines arborizados en retiro frontal
- Estacionamiento para bicicletas
- Techo verde (40% del área utilizable de la azotea)

CAPITULO III

CERTIFICADO DE PROMOCIÓN DE EDIFICACIONES SOSTENIBLES
CEPRES - TIPO C**Artículo 25.- Certificado de Promoción de Edificaciones Sostenibles CEPRES - Tipo C**

Las edificaciones sostenibles que se proyecten en el distrito de Miraflores, en los ejes viales y sectores urbanos del distrito establecidos en los Planos N° 01, N° 02 y N° 03 del Anexo 01; y, que cumplan con las condiciones mínimas de sostenibilidad que se señalan en el Título V, según los requerimientos mínimos indicados en el Cuadro N° 01, podrán acceder a los beneficios de incremento de área techada (por construcción sostenible y por uso público) y reducción del área mínima de unidad de vivienda según los parámetros indicados en el Cuadro N° 04.

BENEFICIOS DEL CEPRES – Tipo C

Cuadro N° 04

BENEFICIO	DESCRIPCIÓN
Incremento de área techada por construcción sostenible	10% del área techada total de la edificación sostenible
Incremento de área techada por uso público (1)	Como mínimo el equivalente al área de los retiros frontales de 3 y 5 ml. (2)
Reducción de área mínima por unidad de vivienda	10% del área mínima normativa

- (1) De aplicación obligatoria y solo para edificaciones sostenibles ubicadas en los sectores urbanos establecidos en el Plano N° 02 del Anexo 01
- (2) En caso de retiros menores, el área a ser destinada para uso público será determinada por la GDUMA

En el Certificado de Promoción de Edificaciones Sostenibles se indicará la cantidad de metros cuadrados (m2.) de área techada resultante de la aplicación de los beneficios de incremento de área indicados en el Cuadro N° 04, que no hayan sido utilizados.

Para la aplicación del área techada indicada en el Certificado de Promoción de Edificaciones Sostenibles, en el procedimiento de licencia de edificación la SGLEP verificará que dicha área se encuentre disponible, que no haya sido utilizada total o parcialmente y que se encuentre registrada a favor del titular del Certificado.

Artículo 26.- Condiciones de Sostenibilidad

Para el otorgamiento del CEPRES – Tipo C, la edificación sostenible deberá cumplir con los requisitos indicados en el artículo 27 y las condiciones mínimas de sostenibilidad establecidas en el Título V de la presente ordenanza, que son como mínimo:

- a) Código Técnico de Construcción Sostenible
- b) Cercos frontales transparentes
- c) Segregación de residuos diferenciados
- d) Jardines arborizados en retiro frontal
- e) Estacionamiento para bicicletas
- h) Techo verde (30% del área utilizable de la azotea)

TITULO IV

PROCEDIMIENTO PARA ACOGERSE A LOS INCENTIVOS PARA CONSTRUCCIONES SOSTENIBLES

Artículo 27.- Requisitos

Para acogerse a los alcances de la presente ordenanza, además de los requisitos establecidos para el otorgamiento de la licencia de edificación, el propietario debe presentar ante la Municipalidad los siguientes documentos:

- a) Solicitud de acogimiento de beneficios según el formato que se aprueba como Anexo 02, debidamente suscrita por los propietarios del inmueble donde se construirá la edificación sostenible y/o de sus representantes legales debidamente acreditados.
- b) Declaración jurada según formato que se aprueba como Anexo 03, debidamente suscrita por los propietarios del inmueble donde se construirá la edificación sostenible y de sus representantes legales debidamente acreditados en caso de personas jurídicas, comprometiéndose a conocer, respetar y cumplir lo establecido en la presente ordenanza.
- c) Declaración jurada, según formato que se aprueba como Anexo 04, debidamente suscrita por el Responsable de Obra de la edificación sostenible, comprometiéndose a conocer, respetar, cumplir y hacer cumplir todas las condiciones establecidas en la presente ordenanza. Este requisito será presentado al momento que el propietario comunique el inicio de las obras de edificación autorizadas y en forma conjunta con los requisitos exigidos por la normativa vigente que regula los procedimientos de licencia de edificación.

Artículo 28.- Emisión de los Certificado de Promoción de Edificaciones Sostenibles

Obtenido la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, como mínimo a nivel de casco habitable según las consideraciones establecidas en la Ley N° 29090 y sus reglamentos, la SGLEP podrá emitir el Certificado de Promoción de Edificaciones Sostenibles.

Artículo 29.- Cambio de tipología

A solicitud del propietario y antes de emitida la licencia de edificación, podrá solicitarse el cambio de tipología del Certificado de Promoción de Edificaciones Sostenibles, debiéndose verificar que el proyecto de la edificación sostenible se adecue a los derechos de edificación que correspondan a la nueva tipología del certificado materia de cambio.

En caso se haya emitido la licencia de edificación y no se hayan ejecutado las obras, a solicitud del administrado, se podrá tramitar la modificación del proyecto en la modalidad de modificaciones sustanciales antes de su ejecución, para adecuar el proyecto a una edificación sostenible, de acuerdo a lo regulado en la presente ordenanza. Para la aprobación del proyecto y la ejecución de las obras se requiere de la evaluación previa por parte de la Municipalidad o de la Comisión Técnica según corresponda, en el marco de lo dispuesto en la Ley N° 29090 y sus reglamentos.

Artículo 30.- Desistimiento de los beneficios de la ordenanza

A solicitud del propietario y antes de emitida la licencia de edificación, el propietario se podrá desistir de acogerse a los alcances y beneficios de la presente ordenanza, debiéndose continuar con el procedimiento regular de otorgamiento de licencias establecido en la normativa vigente. En este caso la SGLEP debe verificar que el proyecto de edificación no haga usos de los beneficios regulados en la presente norma, debiéndose aplicar los parámetros urbanísticos y edificatorios vigentes que correspondan.

Después de emitida la licencia de una edificación sostenible considerando los beneficios establecidos en la presente norma y siempre y cuando no se hayan ejecutados las obras autorizadas, a solicitud del administrado podrá desistirse de acogerse a los alcances y beneficios de la presente ordenanza, debiendo solicitar el desistimiento o anulación de dicha licencia. Para ejecutar cualquier obra sobre el predio materia de desistimiento de licencia de edificación, se deberá tramitar una nueva licencia de edificación.

TITULO V

CONDICIONES DE SOSTENIBILIDAD

Artículo 31.- Condiciones mínimas de sostenibilidad

Todos los proyectos de edificación que se acojan a los incentivos y beneficios establecidos en la presente ordenanza deberán cumplir como mínimo, además de los parámetros y condiciones de diseño y de construcción establecidos en las normas vigentes, cumplir con los requisitos señalados en la presente ordenanza y las condiciones de sostenibilidad que se establecen en el presente Título.

Artículo 32.- Del Código Técnico de Construcción Sostenible

Todos los proyectos de edificación sostenibles deberán cumplir como mínimo con los criterios técnicos para el diseño y construcción de edificaciones, orientados hacia la eficiencia energética e hídrica, establecida en el Código Técnico de Construcción Sostenible.

Los criterios técnicos de diseño y construcción, que deben cumplir las edificaciones sostenibles, entre otros son:

a) EFICIENCIA ENERGÉTICA

- Confort Térmico y Lumínico con eficiencia energética, establecida en la Norma Técnica EM.110 del RNE

b) REDUCCIÓN DEL CONSUMO DE ELECTRICIDAD

- Lámparas de tecnología eficiente, cumpliendo NTP 370.101-2,
- Aparatos refrigeradores con eficiencia energética, cumpliendo NTP 399.483, en unidad de vivienda,
- Sistema de calentamiento de agua con energía solar (RDB y RDM)
- Sistema de calentamiento de agua con energía solar para edificaciones de Hospedaje, Educación y Salud
- Instalaciones para agua caliente y agua fría por unidad de vivienda (RDM y RDB) y en edificaciones de Hospedaje, Educación y Salud

c) AHORRO DE AGUA Y REÚSO DE AGUAS RESIDUALES DOMÉSTICAS TRATADAS

- Aparatos sanitarios que incluyan tecnología de ahorro de agua, según consumos máximos indicados en el Código,
- Grifería de aparatos sanitarios deben ser ahorradores, según reducción de consumo indicados en el Código,
- Instalaciones sanitarias para aguas residuales domésticas tratadas,
- Tratamiento de aguas residuales domésticas de lavatorios, lavaderos, duchas y tratadas para su reúso,
- Plantas xerófilas o nativas utilizadas en jardines privados y de uso común.

Otros requisitos y criterios técnicos establecidos en el Código de Construcción Sostenible.

Artículo 33.- De la Certificación internacional de Sostenibilidad de una Edificación

Los proyectos que se acojan a los incentivos y beneficios establecidos en la presente ordenanza y según el tipo de incentivo elegido, deberán contar con alguna de las siguientes certificaciones internacionales:

- a) **Certificación Internacional de Sostenibilidad BREEAM** (Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology)
- b) **Certificación Internacional de Sostenibilidad LEED** (Leadership in Energy & Environmental Design)
- c) **Certificación Internacional de Sostenibilidad EDGE** (Excellence in Design for Great Efficiencies)

Artículo 34.- Otras condiciones mínimas

Todos los proyectos de edificación sostenible que se acojan a los incentivos y beneficios establecidos en la presente ordenanza, además de cumplir con los criterios técnicos de diseño y de construcción establecidos en el Código Técnico de Construcción Sostenible, deberán también cumplir con tener:

a) Cercos transparentes

Los cercos frontales, laterales y/o posteriores que colinden con vías vehiculares o peatonales deberán ser transparentes, como mínimo en el 50 % de la longitud de cada cerco (frontal, lateral o posterior).

b) Segregación de Residuos diferenciados

Implementar una zona de segregación de residuos diferenciados, que como mínimo cuente con un set de contenedores diferenciados para:

- Residuos orgánicos,
- Vidrio
- Plástico,
- Papel o cartón

Los espacios donde se ubiquen los contenedores deberán estar debidamente señalizados y tener la capacidad suficiente hasta su entrega a los camiones recolectores municipales o recicladores autorizados.

El almacenamiento debe ser realizado siguiendo los criterios de segregación de residuos, el código de colores para los dispositivos de almacenamiento de residuos y cumplir con la normatividad aplicable.

c) Jardines arborizados en retiros

Como mínimo el 50% del área del retiro deberá ser destinado a jardines con árboles y plantas xerófilas y nativas. Los jardines ubicados en el área del retiro deberán contar como mínimo con un árbol, según las características y condiciones que se aprobarán para dicho fin.

d) Estacionamientos para bicicletas, toda edificación sostenible deberá contar como mínimo con el número de estacionamientos para bicicletas que se indican en el Cuadro N° 5:

NÚMERO MÍNIMO DE ESTACIONAMIENTOS PARA BICICLETAS**Cuadro N° 5**

USOS	CANTIDAD
Residencial	1 estacionamiento por cada unidad de vivienda de 1 y 2 dormitorios 2 estacionamiento por cada unidad de vivienda de 3 dormitorios
Otros usos no residenciales	20% del número total de estacionamientos de autos exigidos (no se consideran los estacionamientos para carga y descarga ni de visitas). Mínimo 5 estacionamientos

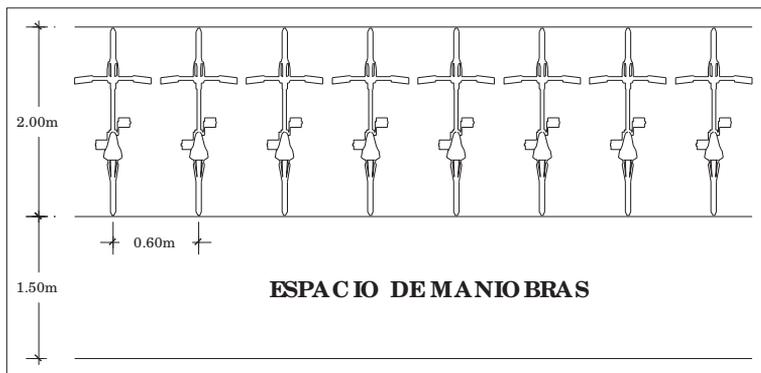
Los estacionamientos para bicicleta deberán ubicarse dentro del lote y preferentemente a nivel de la vereda. A nivel del primer piso como mínimo se ubicaran los 5 primeros estacionamientos y el resto se ubicarán en el primer nivel del

sótano de estacionamientos, no pudiéndose ubicar en niveles inferiores a estos. Su ubicación debe ser de fácil acceso para los usuarios y dotados de rampas en caso de desniveles.

Los estacionamientos deberán estar debidamente señalizados y en zonas visibles, habilitados con áreas de separación entre bicicletas y con un espacio libre (pasillo) para realizar maniobras que no interfiera con el flujo peatonal ni vehicular, pudiendo anclarse en forma horizontal (perpendicular u oblicuo) o vertical; así como contar con sistemas de control y vigilancia para las bicicletas.

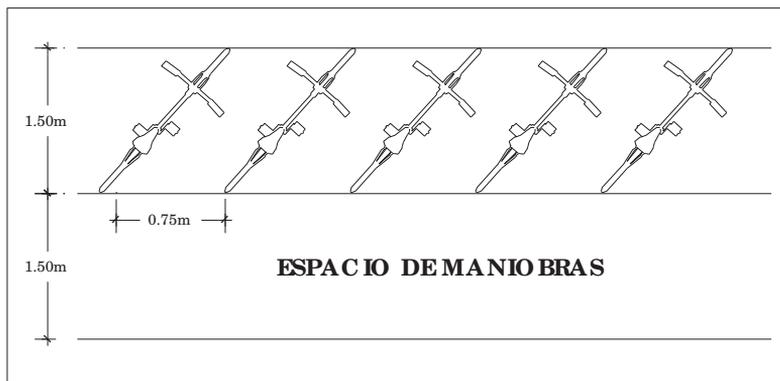
Los espacios para estacionamiento de bicicletas deberán contar con los elementos de sujeción y anclajes necesarios para asegurar las bicicletas y cumplir con las dimensiones mínimas que se detallan en el siguiente gráfico:

ESTACIONAMIENTO PERPENDICULAR



Fuente: Plan Maestro de Ciclovías de Lima y Callao

ESTACIONAMIENTO OBLICUO



Fuente: Plan Maestro de Ciclovías de Lima y Callao

e) Techo verde

El techo verde está compuesto por un sistema de capas para facilitar el desarrollo de la vegetación, debe considerar la membrana de protección, el drenaje, el medio de cultivo y la vegetación. Los componentes mínimos del techo verde son:

- Capa impermeabilizante / anti raíz
- Capa de drenaje y sistema de drenaje
- Capa filtrante
- Sustrato
- Vegetación

El sistema a utilizarse en las edificaciones sostenibles deberá garantizar: 100% impermeabilidad, drenaje fluido hacia el desagüe, fácil mantenimiento, poco peso y condiciones apropiadas para el desarrollo de especies vegetales (plantas de cobertura, arbustos, macizos florales, palmeras, árboles, entre otros)

Las especificaciones, consideraciones técnicas y tipologías de los techos verdes serán aprobadas posterior a la vigencia de la presente ordenanza.

En la memoria descriptiva y en los planos del proyecto de arquitectura y de las especialidades de estructuras e instalaciones sanitarias deberá indicarse las características, especificaciones técnicas y detalles del sistema utilizado y de sus componentes.

TÍTULO VI

APLICACIÓN DEL CEPRES EN EL PROCEDIMIENTO DE LICENCIAS DE EDIFICACIÓN

Artículo 35.- En el procedimiento de Licencia de Edificación

Los propietarios de inmuebles que se acojan voluntariamente a los alcances y beneficios establecidos en la presente ordenanza, al momento de tramitar la licencia de edificación para la construcción de una edificación sostenible, presentarán adicionalmente a lo exigido en la normativa vigente para dicho trámite y a lo establecido en el artículo 27 de la presente ordenanza, los siguientes documentos:

- Copia fedateada del Certificado Preliminar de la Certificación internacional de Sostenibilidad (BREEAM, LEED o EDGE) de la edificación según el tipo de incentivo elegido, de acuerdo al Cuadro N° 6.

TIPO DOCUMENTO A NIVEL DE LICENCIA

Cuadro N° 6

INCENTIVO	CERTIFICACIÓN	TIPO DE DOCUMENTO
CEPRES – Tipo A	BREEAM	Certificado Preliminar
	LEED	Certificado Preliminar
CEPRES – Tipo B	EDGE	Certificado Preliminar
CEPRES – Tipo C	No aplica	No aplica

- Copia del Certificado de Promoción de Edificación Sostenible (CEPRES), cuya área techada obtenida como compensación e incentivo por haberse construido una edificación sostenible se vaya a utilizar para construir parte de los pisos adicionales establecidos para ejes viales o sectores urbanos indicados en los Planos N° 01 y N° 02 del Anexo 01. Puede presentarse uno o más certificados según sean necesarios hasta alcanzar la máxima área techada permitida en los pisos adicionales indicados en los Planos antes mencionados.

Se presentará el CEPRES solo cuando el incremento de área (por construcción sostenible y/o por uso público) que se otorga a la edificación sostenible cuya licencia se tramita no cubra la totalidad del área techada de los pisos adicionales establecidos para los ejes viales o sectores urbanos indicados en los Planos N° 01 y N° 02 del Anexo 01

El proyecto debe cumplir con todos los criterios técnicos para el diseño y construcción establecidos en el Código Técnico de Construcción Sostenible (planta de tratamiento de aguas residuales domésticas, instalaciones de aguas grises diferenciadas, Therma solar, ahorradores de agua y de luz y otros)

Además debe cumplir con todas las condiciones de sostenibilidad establecidas en los artículos 22, 24 y 26, que se desarrollan en el Título V, de acuerdo al tipo de incentivo al cual se acojan (CEPRES Tipo A, Tipo B o Tipo C).

Deberá indicarse en el Plano de Ubicación que: "LA EDIFICACIÓN SOSTENIBLE CUMPLE LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN LA **ORDENANZA N° 510 - MM** Y SE ACOJE A LOS BENEFICIOS DEL CEPRES – TIPO A, TIPO B ó TIPO C", según sea el caso.

En el proceso de precalificación y según el tipo de incentivo elegido, la SGLEP establecerá, el incremento de área techada que le corresponde a la edificación sostenible, de acuerdo a los porcentajes establecidos en el Cuadro N° 01. En caso el área techada que se desarrolle sobre la altura adicional establecida en el Plano N° 01 del Anexo 01, sea menor que el área techada que le corresponde como incentivo, la diferencia de área techada no utilizada se consignará en el Certificado de Promoción de Edificaciones Sostenibles correspondiente. Este Certificado se emitirá y entregará al propietario al momento de emitirse la Conformidad de Obra, la cual puede ser otorgada como mínimo a nivel de casco habitable.

En este proceso se verificará además que el área techada proyectada sobre la altura adicional establecida en el Plano N° 01 del Anexo 01, corresponda al beneficio de incremento de área techada otorgado según el tipo de incentivo elegido, o en caso que el área techada proyectada sea mayor, verificará que se acredite la diferencia de área techada con uno o más Certificados de Promoción de Edificaciones Sostenibles obtenidos de otras edificaciones sostenibles. En ningún caso se aprobarán proyectos cuya área techada total proyectada sobre la altura adicional permitida, sea mayor que el incremento de área techada obtenido según el tipo de incentivo elegido y no se presenten Certificados adicionales que cubran esta diferencia. En caso de presentar certificados adicionales, la SGLEP verificará en sus registros que se encuentren disponibles en favor del Propietario y que no hayan sido utilizados en otra edificación sostenible.

En el proceso de evaluación del Proyecto la Comisión Técnica o la SGLEP, según sea el caso, verificará además de lo establecido en la normativa vigente, el cumplimiento de los requerimientos y parámetros establecidos en el Código Técnico de Construcción Sostenible, así como las condiciones de sostenibilidad reguladas en la presente ordenanza.

Otorgada la Licencia, la SGLEP registrara todo lo relacionado con la utilización de los derechos de edificación otorgados a través de los Certificados de Promoción de Edificaciones Sostenibles.

Artículo 36.- En la ejecución de obras

La SGLEP hará el seguimiento de la ejecución de las obras autorizadas de acuerdo a sus competencias, verificando que el proyecto se ejecute conforme a lo aprobado y que no se modifiquen las condiciones de sostenibilidad.

En caso que el propietario que ejecuta las obras autorizadas no sea el mismo que tramitó la Licencia de Edificación y obtuvo el beneficio; el nuevo propietario deberá informar a la SGLEP, como máximo 15 días calendarios después de adquirir la propiedad del inmueble, dicha situación adjuntando una nueva declaración jurada debidamente suscrita, con las mismas condiciones que la declaración jurada presentada al inicio del procedimiento y donde declare que cumplirá y respetará las condiciones de sostenibilidad aprobadas en el proyecto. En caso no cumpla con comunicar oportunamente el cambio de titularidad del inmueble, será pasible de sanción.

En el proceso de ejecución de la obra no podrá ser modificado el proyecto, afectando las condiciones de sostenibilidad aprobadas que sustentan los beneficios obtenidos. De ser el caso y de requerirse modificaciones al proyecto, éstos deben ser aprobados previo a su ejecución, y de acuerdo a los procedimientos establecidos en las normas que regulan los procedimientos de Licencias de Edificación; debiendo consignarse dicha condición en las Licencias de Edificación que se emitan para los inmuebles que se acojan a los beneficios de la presente ordenanza.

Las modificaciones al proyecto que disminuyan o vulneren las condiciones de sostenibilidad aprobadas, serán consideradas como modificaciones sustanciales en el marco de lo dispuesto en la Ley N° 29090, toda vez que por su naturaleza no se puede determinar en forma directa el cumplimiento de dichas condiciones, requiriendo para su aprobación y ejecución de una evaluación previa por la Municipalidad o por la Comisión Técnica según corresponda.

En caso que en el proceso de ejecución de las obras se detecte que las condiciones de sostenibilidad aprobadas están siendo o han sido modificadas, deberá ordenarse la paralización inmediata de las obras y aplicar las sanciones que correspondan. La SGLEP deberá comunicar al propietario tramitar la aprobación de las modificaciones que corresponda y de ser el caso requerir que se restituyan las condiciones de sostenibilidad afectadas, debiéndose realizar el seguimiento y control respectivo.

De acuerdo a la magnitud o complejidad de las intervenciones necesarias para restituir las condiciones de sostenibilidad que han sido modificadas y a pedido del propietario y debidamente sustentado por el proyectista de la especialidad que se haya afectado, la SGLEP podrá otorgar un plazo adicional para su restitución.

Artículo 37.- En la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación

Los propietarios de inmuebles que se acojan voluntariamente a los alcances y beneficios establecidos en la presente ordenanza, al momento de tramitar la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación de una edificación sostenible, presentarán adicionalmente a lo exigido en la normativa vigente para dicho trámite, la Certificación Internacional de Sostenibilidad que corresponda según el tipo de incentivo elegido, de acuerdo al Cuadro N° 7.

TIPO DOCUMENTO A NIVEL DE LICENCIA

Cuadro N° 7

INCENTIVO	CERTIFICACIÓN	TIPO DE DOCUMENTO
CEPRES – Tipo A	BREEAM	Certificado
	LEED	Certificado
CEPRES – Tipo B	EDGE	Certificado
CEPRES – Tipo C	No aplica	No aplica

Una vez culminadas las obras de edificación autorizadas y habiéndose verificado la ejecución e implementación de todas y cada una de las condiciones de sostenibilidad aprobadas, que motivaron el incentivo otorgado según lo declarado voluntariamente por el propietario en el formato que se aprueba como Anexo 03 y que fuera presentado en el trámite de la Licencia de Edificación; se expedirá la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación y de ser el caso el Certificado de Promoción de Edificaciones Sostenibles por el área restante no utilizada.

En caso se verifique que la edificación no se ha ejecutado cumpliendo todas las condiciones de sostenibilidad aprobadas será de aplicación en lo que corresponda lo dispuesto en los artículos 41 y 42.

TITULO VII

MANTENIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE SOSTENIBILIDAD

Artículo 38.- De los contratos de Compra-Venta

De acuerdo a lo declarado voluntariamente por el propietario en el Formato – Declaración Jurada del Anexo 03, deberá consignarse en los contratos de compra y venta de las unidades inmobiliarias que conforman la edificación sostenible, construida con los beneficios de la presente ordenanza, en forma clara y precisa para conocimiento de los compradores lo siguiente:

- Condiciones de sostenibilidad que posee el edificio y sus implicancias (ventajas, beneficios, responsabilidades y obligaciones) para el mantenimiento adecuado de dichas condiciones.
- Que en el manual de convivencia se especifican las condiciones de sostenibilidad y su mantenimiento.
- El acceso al manual de difusión de las Construcciones Sostenibles en Miraflores, que será aprobado y difundido en el Portal Electrónico de la Municipalidad.

Artículo 39.- Seguimiento de las condiciones de sostenibilidad

En los contratos de compra-venta se debe indicar además que los compradores deben registrarse en el Programa Ecohogares, Comercios Ecoeficientes u otros programas que se establezcan para dicho fin según corresponda, con la finalidad de que puedan acceder a los incentivos que otorga la Municipalidad a través de dichos programas y a su vez verificar el ahorro de energía eléctrica, agua y residuos domésticos.

Asimismo en dichos contratos se debe indicar que los compradores deben dar facilidades a los funcionarios de la Municipalidad, debidamente acreditados para dicho fin, para verificar anualmente la operatividad de las condiciones de sostenibilidad implementadas.

La Subgerencia de Desarrollo Ambiental (SGDA) implementará un sistema de seguimiento, verificación y/ o control anual de las condiciones de sostenibilidad construidas e implementadas en los edificios sostenibles que se acogieron a la presente ordenanza, para tal efecto se realizarán campañas de difusión y sensibilización a los propietarios y arrendatarios de las unidades inmobiliarias que conforman las edificaciones sostenibles que se beneficiaron con los incentivos contemplados en esta Ordenanza.

Artículo 40.- Del Reglamento Interno

En caso de edificaciones sostenibles que se construyan al amparo de lo dispuesto por la presente ordenanza, que se encuentren bajo el régimen de propiedad exclusiva y común, en el Reglamento Interno se debe incluir y considerar a las condiciones de sostenibilidad como bienes, servicios y gastos comunes.

TITULO VIII

INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 41.- Infracciones

Para efectos de lo regulado en la presente ordenanza se considerará como infracción lo siguiente:

- Por modificar o vulnerar las condiciones de sostenibilidad aprobadas (Modificaciones Sustanciales) en el proceso de ejecución de obras sin haber tramitado su aprobación antes de su ejecución.
- Por no comunicar el cambio del propietario y/o del Responsable de Obra de la edificación sostenible dentro del plazo de 15 días calendarios de haberse realizado dicho cambio.
- Por no presentar las declaraciones juradas del nuevo Propietario o del nuevo Responsable de Obra.
- Otras que se relacionen con los compromisos asumidos por el Propietario para obtener los beneficios que brinda la presente Ordenanza.

Artículo 42.- Sanciones

La Gerencia de Autorización y Control revisará y adecuará el CISA para incorporar las sanciones que correspondan según el tipo de infracción.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINALES

Primera.- Aprobación de los Formatos

Aprobar los formatos relativos a: los Planos de ejes viales y sectores urbanos, Solicitud de Acogimiento de Beneficios y Declaraciones juradas para la aplicación de lo regulado en la presente ordenanza, que como Anexos forman parte de la misma, de acuerdo al siguiente detalle:

Anexo 01:

- Plano N° 01 - Incremento de área techada por construcción sostenible en ejes viales
- Plano N° 02 - Incremento de área techada por uso público en sectores urbanos
- Plano N°03 - Reducción de área mínima por unidad de vivienda y reducción del número de estacionamientos en Sectores urbanos

Anexo 02: Solicitud de acogimiento de beneficios.

Anexo 03: Declaración jurada suscrita por el propietario o sus representantes legales en caso de personas jurídicas, comprometiéndose a cumplir con los alcances de la presente ordenanza.

Anexo 04: Declaración jurada suscrita por Responsable de Obra, comprometiéndose a conocer, respetar, cumplir y hacer cumplir todas las condiciones establecidas en la presente ordenanza.

Segunda.- Modificación del Régimen de Aplicación de Sanciones Administrativas de la Municipalidad de Miraflores

Encargar al área correspondiente, la modificación del Cuadro de Infracciones y Sanciones Administrativas aprobado mediante Ordenanza N° 480-MM, de acuerdo a las disposiciones establecidas en la presente ordenanza.

Tercera.- Publicación

Encargar a la Secretaría General la publicación de la presente Ordenanza en el Diario Oficial El Peruano; y a la Gerencia de Comunicaciones e Imagen Institucional la difusión en el Portal de Transparencia de la Municipalidad Distrital de Miraflores www.miraflores.gob.pe y en el Portal del Estado www.peru.gob.pe.

Cuarta.- Cumplimiento

Encargar el cumplimiento de la presente Ordenanza a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, a la Subgerencia de Desarrollo Ambiental, a la Subgerencia de Licencias de Edificaciones Privadas y demás áreas que resulten competentes.

Quinta.- Adecuación

Los procedimientos administrativos iniciados al amparo de la normativa vigente que regula el procedimiento de Licencia de Edificación, se regirán por dichas normas hasta su culminación; salvo que, por solicitud escrita del administrado, se acoja a lo establecido en la presente ordenanza.

Sexta.- Vigencia

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

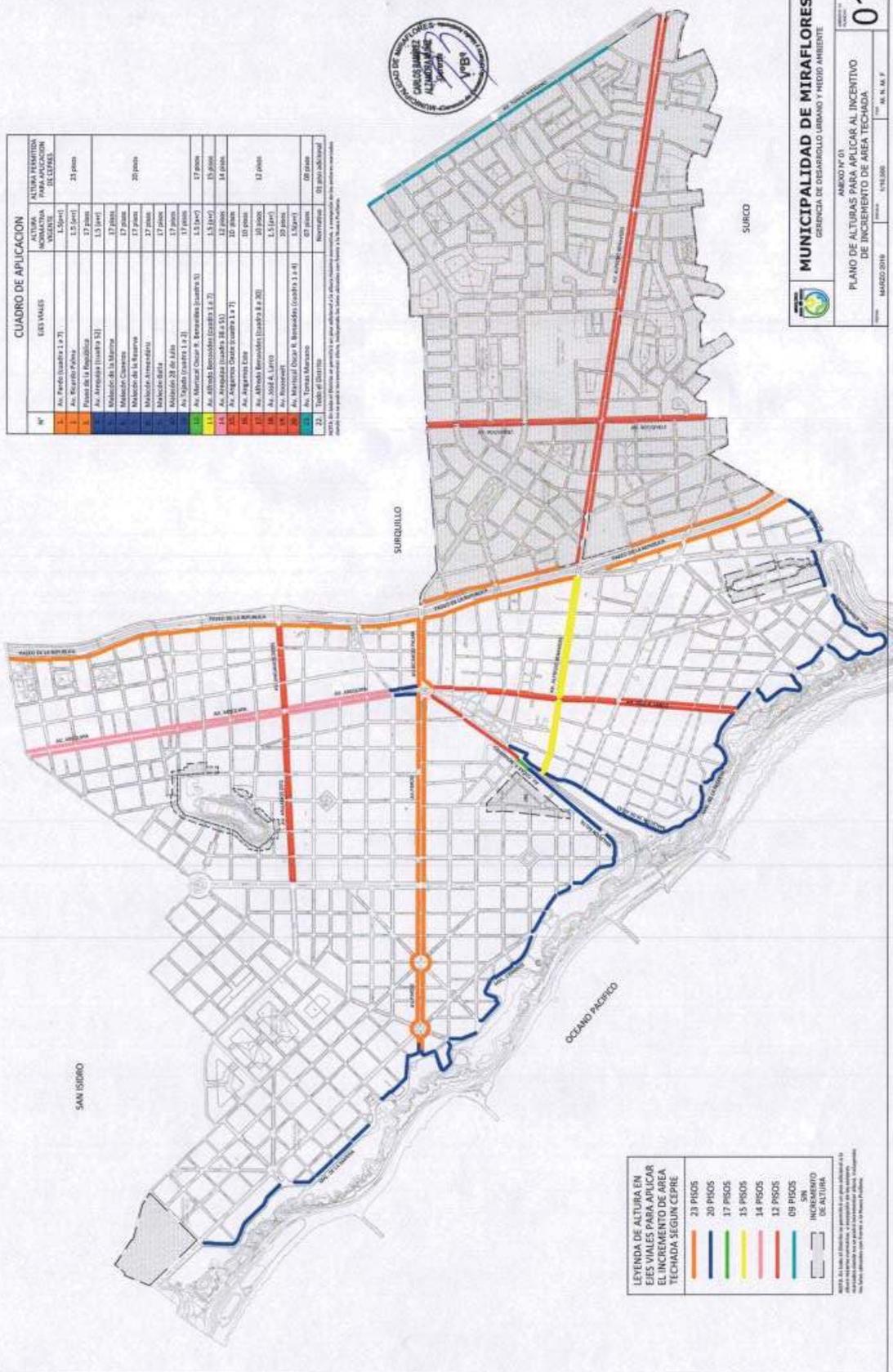
POR TANTO:

MANDO SE REGISTRE, PUBLIQUE, COMUNIQUE Y CUMPLA

Miraflores, 28 de marzo de 2019

LUIS MOLINA ARLES
Alcalde

CUADRO DE APLICACION		
Nº	Ejes Viales	Altura Permitida para el Incremento de Área Techada
1.	Av. Pardo (Señales 1 a 7)	1,5 (m)
2.	Av. Ricardo Palma	1,5 (m)
3.	Paseo de la República	17 pisos
4.	Av. Arce (Señales 32)	1,5 (m)
5.	Manifester de la Marina	17 pisos
6.	Manifester de la Marina	17 pisos
7.	Manifester de la Marina	17 pisos
8.	Manifester de la Marina	17 pisos
9.	Manifester de la Marina	17 pisos
10.	Manifester de la Marina	17 pisos
11.	Manifester de la Marina	17 pisos
12.	Manifester de la Marina	17 pisos
13.	Manifester de la Marina	17 pisos
14.	Manifester de la Marina	17 pisos
15.	Manifester de la Marina	17 pisos
16.	Manifester de la Marina	17 pisos
17.	Manifester de la Marina	17 pisos
18.	Manifester de la Marina	17 pisos
19.	Manifester de la Marina	17 pisos
20.	Manifester de la Marina	17 pisos
21.	Manifester de la Marina	17 pisos
22.	Manifester de la Marina	17 pisos



LEYENDA DE ALTURA EN Ejes VIALES PARA APLICAR EL INCREMENTO DE AREA TECHADA SEGUN CEPRE

[Red Line]	23 PISOS
[Orange Line]	20 PISOS
[Yellow Line]	17 PISOS
[Green Line]	15 PISOS
[Blue Line]	14 PISOS
[Light Blue Line]	12 PISOS
[Dark Blue Line]	09 PISOS
[White Line]	SIN INCREMENTO DE ALTURA

MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES
 GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y MEDIO AMBIENTE

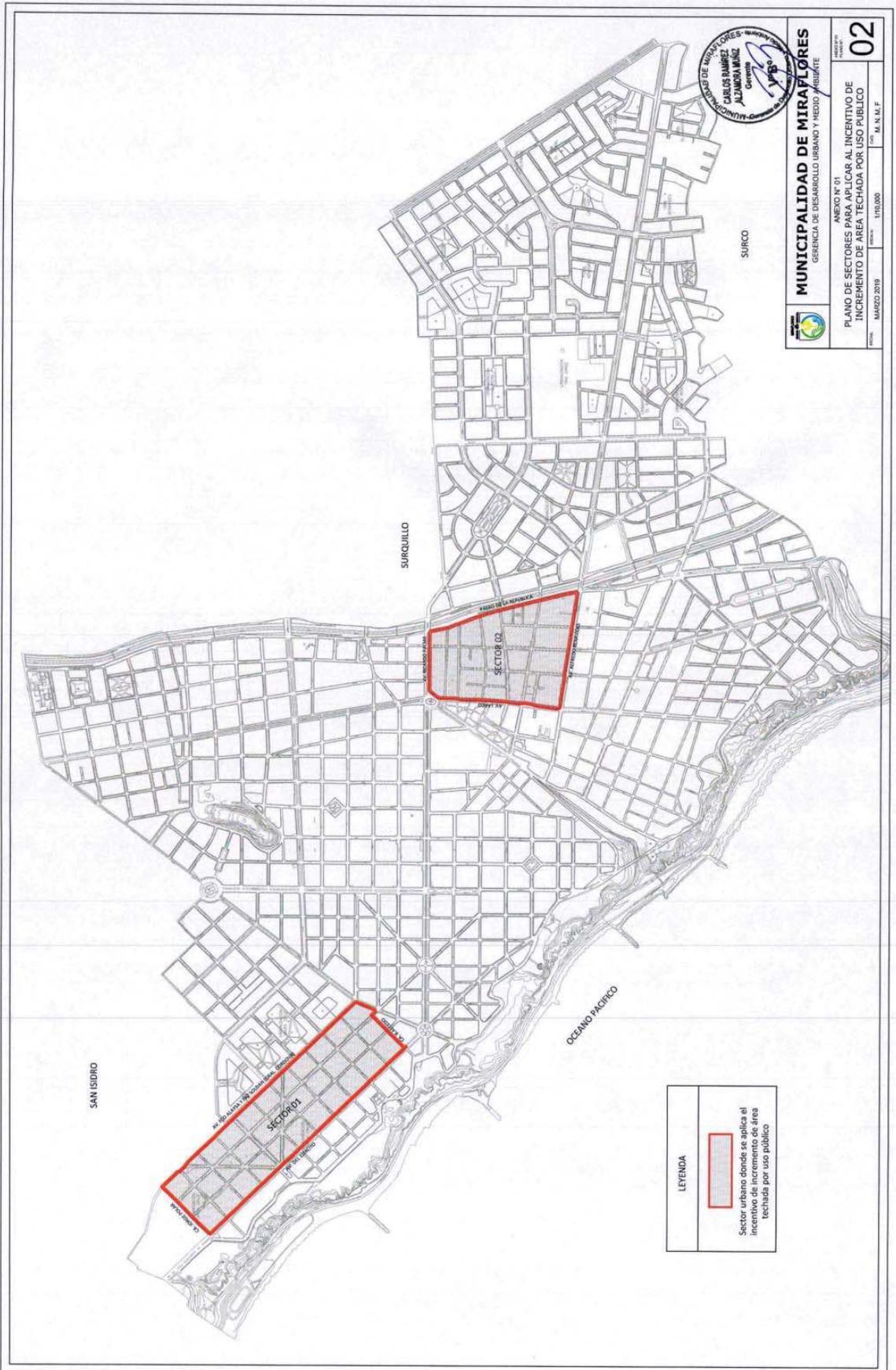
PROYECTO Nº 01

PLANO DE ALTURAS PARA APLICAR AL INCREMENTO DE AREA TECHADA.

FECHA: MARZO 2018

ESCALA: 1:75.000

HOJA Nº 01 F



LEYENDA

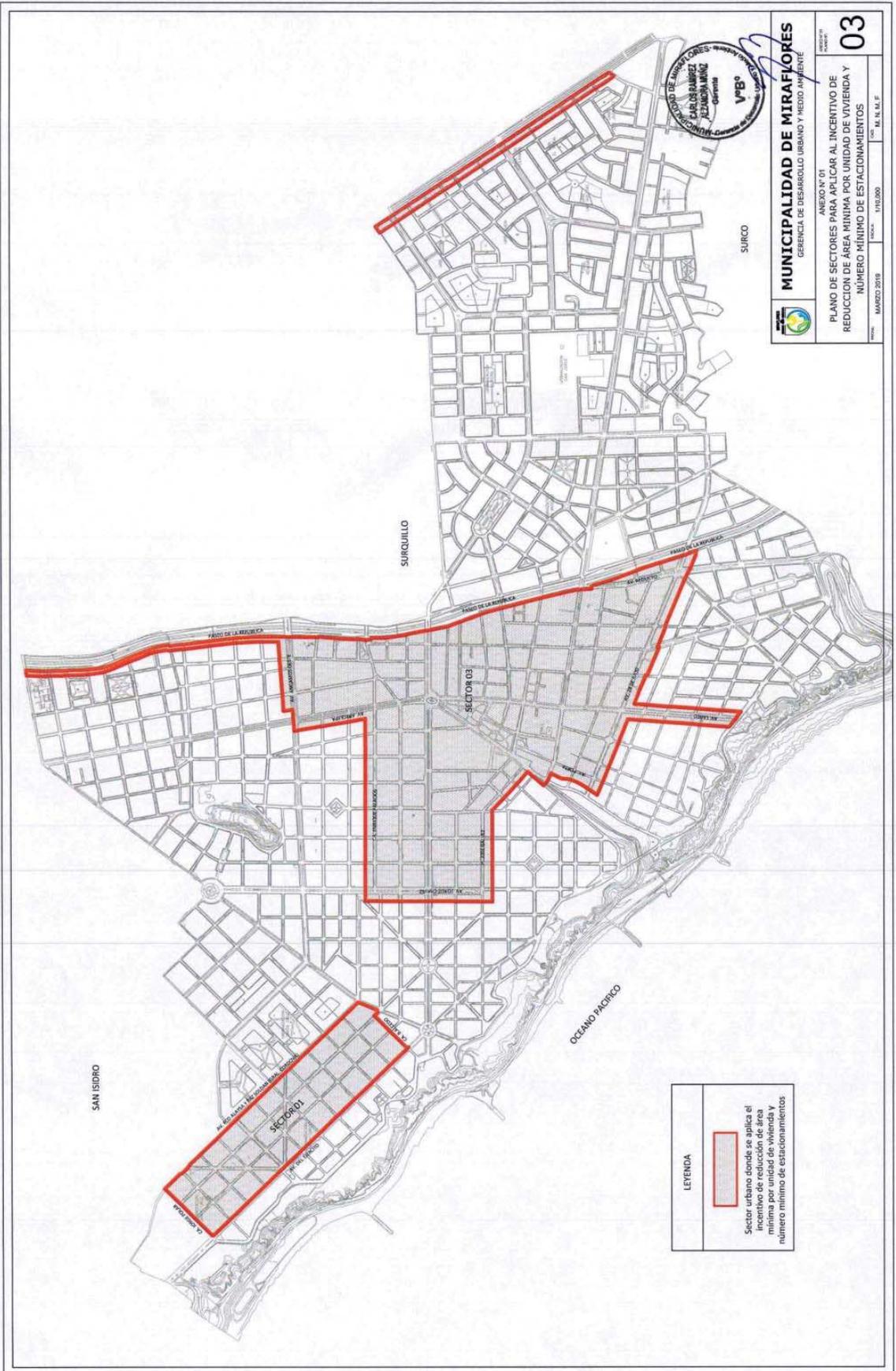
SECTOR urbano donde se aplica el incentivo de incremento de área techada por uso público

MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y MEDIO AMBIENTE

ANEXO N° 01
PLANO DE SECTORES PARA APLICAR AL INCENTIVO DE INCREMENTO DE AREA TECHADA POR USO PUBLICO
MARZO 2019

02

M. N. M. F.



LEYENDA

Sector urbano donde se aplica el incentivo de área mínima por unidad de vivienda y número mínimo de estacionamientos

MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y MEDIO AMBIENTE

ANEXO N° 01
PLANO DE SECTORES PARA APLICAR AL INCENTIVO DE REDUCCION DE ÁREA MÍNIMA POR UNIDAD DE VIVIENDA Y NÚMERO MÍNIMO DE ESTACIONAMIENTOS

03

MIRAFLORES, MARZO 2018 1175.000 M. N. M. F.



ANEXO 2

SOLICITUD DE ACOGIMIENTO A LOS BENEFICIOS DE LA ORDENANZA N° 510-MM

Yo,, identificado con DNI o CE N°, de estado civil casado con, identificada con DNI o CE N°, en la condición de propietario(s) (1) del inmueble ubicado en la, de la Urbanización, del distrito de Miraflores.

Que, deseando promover y construir una edificación sostenible en el inmueble de mi propiedad, solicito acogerme a los incentivos correspondientes al certificado CEPRES Tipo A (....), CEPRES Tipo B (....) o CEPRES Tipo C (....); para obtener los beneficios de:

- (....) Incremento de área techada por construcción sostenible
(....) Incremento de área techada por uso público (2)
() Reducción de área mínima por unidad de vivienda
() Reducción del número mínimo de estacionamientos

Que, conociendo las condiciones, alcances, disposiciones, finalidad, requerimientos técnicos y legales, responsabilidades, compromisos y obligaciones consideradas en la Ordenanza N° 510-MM, norma que "Establece, Regula y Promueve Condiciones para Edificaciones Sostenibles en el Distrito de Miraflores", me comprometo a cumplir con lo establecido en dicha norma.

Nombre:
DNI o CE N°:

Nombre:
DNI o CE N°:

Miraflores, de de 20.....

- (1) En caso que un inmueble pertenezca a dos o más propietarios, deberá adjuntarse las declaraciones juradas necesarias suscritas por cada uno de los propietarios.
(2) De aplicación obligatoria y solo para edificaciones sostenible ubicadas en los sectores urbanos establecidos en el Plano N° 02 del Anexo 01

ANEXO 3

DECLARACION JURADA Y COMPROMISO DEL PROPIETARIO SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA ORDENANZA N° 510-MM

Yo,, identificado con DNI o CE N°, de estado civil casado con, identificada con DNI o CE N°, en la condición de propietario(s) (1) del inmueble ubicado en la, de la Urbanización, del distrito de Miraflores DECLARO BAJO JURAMENTO lo siguiente:

- Que, conozco las condiciones, alcances, disposiciones, finalidad, requerimientos técnicos y legales, responsabilidades, compromisos y obligaciones consideradas en la Ordenanza N° 510-MM, norma que "Establece, Regula y Promueve Condiciones para Edificaciones Sostenibles en el Distrito de Miraflores";
Que, acepto libre y voluntariamente acogerme a los beneficios establecidos en la Ordenanza N° 510-MM, comprometiéndome a respetar los procedimientos, requisitos y demás aspectos que esta norma regula con el objetivo de lograr edificaciones sostenibles, espacios saludables, confortables, que contribuyan al desarrollo de una ciudad sostenible, equilibrando el desarrollo urbano y el cuidado del ambiente, y mejorando la calidad de vida de los ocupantes del distrito;
Que voluntariamente me comprometo a solicitar la conformidad de obra y declaratoria de edificación una vez concluidas las obras y después de haber sido certificadas las condiciones de sostenibilidad según el tipo de

incentivo elegido, adjuntando para ello la copia del certificado correspondiente (BREEAM, LEED o EDGE) y acepto que la Municipalidad otorgue la conformidad de obra y declaratoria de edificación previo al cumplimiento de dicho compromiso.

- Que voluntariamente me comprometo a que en el proceso de construcción de la edificación sostenible, se cumplirán y respetarán las condiciones de sostenibilidad que se aprueben en el proyecto, sometiéndome voluntariamente a las sanciones que correspondan por no respetar lo establecido en la Ordenanza N° 510-MM y/o por no cumplir los compromisos asumidos;
- Que, en caso que en el procedimiento de construcción de la edificación sostenible se incumpla o vulnere las condiciones de sostenibilidad aprobadas en la Licencia de Edificación, me comprometo a restituirlas según lo aprobado.

Nombre:
DNI o CE N°:

Nombre:
DNI o CE N°:

Miraflores, de de 20.....

ANEXO 4

DECLARACION JURADA Y COMPROMISO DEL RESPONSABLE DE OBRA, SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA ORDENANZA N° 510 - MM

Yo,, identificado con DNI o CE N°, arquitecto (...) o ingeniero (...), con registro CAP (...) o CIP (...) N°, e identificado con DNI o CE N°; en la condición de RESPONSABLE DE OBRA de la edificación sostenible del inmueble ubicado en la, de la Urbanización, del distrito de Miraflores DECLARO BAJO JURAMENTO lo siguiente:

- Que conozco las condiciones, alcances, disposiciones, finalidad, requerimientos técnicos y legales, responsabilidades, compromisos y obligaciones consideradas en la Ordenanza N° 510-MM que "Establece, Regula y Promueve Condiciones para Edificaciones Sostenibles en el Distrito de Miraflores", así como los incentivos que ésta otorga.
- Que me comprometo a conocer, respetar, cumplir y hacer cumplir todas las condiciones establecidas en la presente Ordenanza, sometiéndome voluntariamente a las sanciones que correspondan por no respetar lo establecido en la Ordenanza N° 510-MM y/o por no cumplir los compromisos asumidos,
- Que voluntariamente acepto que en caso de que en el proceso de construcción de la edificación sostenible, de la cual soy responsable de obra, se modifiquen o vulnere las condiciones de sostenibilidad aprobadas en la licencia; la Municipalidad comunique dicha situación al Colegio Profesional al cual pertenezco para que se inicien los procesos sancionadores que correspondan.

Nombre:
DNI o CE N°:
Registro CAP o CIP N°

Miraflores, de de 20.....