

Aprueban Reglamento para el Uso de Azoteas en Edificaciones Residenciales de la Zona No Monumental del distrito de Barranco

ORDENANZA N° 303-MDB

Barranco, 24 de octubre de 2008

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE BARRANCO

POR CUANTO:

EL CONCEJO MUNICIPAL DE BARRANCO, en Sesión Ordinaria de la fecha;

VISTOS: El Informe N° 055-2008-GDCMA-MDB, de fecha 18 de agosto del 2008, emitido por la Gerencia de Desarrollo de la Ciudad y Medio Ambiente, los Informes N° 299-2008-MDB/GM-OAJ y N° 355-2008-MDB/OAJ, de fechas 08 de septiembre y 16 de octubre del 2008, respectivamente, emitidos por la Oficina de Asesoría Jurídica; y el Dictamen N° 06-2008-CDUMA.-CDB, de fecha 20 de octubre del 2008, emitido por la Comisión de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, respecto a la propuesta de regularización del uso de azoteas en la Zona No Monumental del distrito de Barranco;

Que, el Artículo 194 de la Constitución Política del Perú, modificado por el artículo único de la Ley N° 28607, establece que las municipalidades son órganos de Gobierno Local, con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, lo cual es concordante con lo dispuesto en Artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, en tal virtud, están facultadas para aprobar su organización interna, su presupuesto, organizar y administrar los servicios públicos locales de su responsabilidad y planificar el desarrollo de su jurisdicción, entre otros aspectos;

Que, asimismo el numeral 9.1) del artículo 9 de la Ley N° 27783, Ley de Bases de la Descentralización, define a la autonomía política como aquella facultad de adoptar y concordar las políticas, planes y normas en los asuntos de su competencia, aprobar y expedir sus normas, decidir a través de sus órganos de gobierno y desarrollar las funciones que le son inherentes;

Que, la autonomía consagrada en la Constitución Política del Perú, radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos, de administración y normativos con sujeción al ordenamiento jurídico, es decir, que siendo un gobierno de nivel subnacional, esta obligado a observar y cumplir de manera obligatoria las disposiciones que regulan las actividades y funcionamiento del sector público así como a las normas de los sistemas administrativos del estado, no otra cosa se colige de lo dispuesto en el Artículo VIII del Título Preliminar de la Ley N° 27972;

Que, de conformidad al Artículo I - Título Preliminar de la Ley N° 27972 Ley Orgánica de Municipalidades, los gobiernos locales son entidades básicas de la organización territorial del estado y canales inmediatos de participación vecinal en los asuntos públicos que institucionalizan y gestionan con autonomía los intereses propios de las correspondientes colectividades, siendo elementos esenciales del gobierno local, el territorio, la población y la organización;

Que, de conformidad al Artículo IV de la Ley N° 27972, 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 88 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, precisa que corresponde a las municipalidades provinciales y distritales dentro del territorio de su jurisdicción, velar por el uso de la propiedad inmueble en armonía con el bien común;

Que, de acuerdo a lo previsto en los artículos 90 y 92 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, la construcción, reconstrucción, ampliación, modificación o reforma de cualquier inmueble se sujeta al cumplimiento de los requisitos que establezcan la Ley, el Reglamento Nacional de Construcciones y las Ordenanzas o Reglamentos sobre seguridad de Defensa Civil y otros organismos que correspondan, para garantizar la salubridad y estética de la edificación, y requiere de una licencia de construcción expedida por la municipalidad distrital, dentro de cuya jurisdicción se halla el inmueble respectivo;

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

Que, las edificaciones de vivienda levantadas en el distrito de Barranco, deben gozar de espacios para actividades recreativas y/o de esparcimiento dentro de la propia unidad multifamiliar para beneficio de sus usuarios, que no se contemplan en la Ordenanza N° 1076-MML, que aprueba la zonificación en el distrito de Barranco;

Que, la presente disposición municipal permitirá reglamentar los aspectos no contemplados en la Ordenanza N° 1076-MML respecto a los usos de las azoteas de conformidad a los parámetros edificatorios para aplicar los alcances normativos de las edificaciones, como parte de una política permanente de facilitar y mejorar las actividades humanas y urbanas;

Que, de acuerdo a lo previsto en el artículo 40 de la Ley N° 27972, las ordenanzas de las municipalidades provinciales y distritales, 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 la organización interna, la regulación, administración y supervisión de los servicios públicos y las materias en las que la municipalidad tiene competencia normativa;

En uso de las facultades conferidas en los numerales 3) y 8) del artículo 9 y numerales 3) y 5) del artículo 20 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, con el voto mayoritario de sus miembros y con la dispensa del trámite de la lectura y aprobación del Acta, ha emitido la siguiente:

**ORDENANZA
QUE APRUEBA EL REGLAMENTO PARA EL USO DE AZOTEAS EN
EDIFICACIONES RESIDENCIALES DE LA ZONA NO MONUMENTAL DEL DISTRITO
DE BARRANCO**

Artículo Primero.- Aprobar el Reglamento para el Uso de Azoteas en Edificaciones Residenciales de la Zona No Monumental del Distrito de Barranco, el mismo que consta de 09 (nueve) artículos y 01 (una) Disposición Complementaria.

Artículo Segundo.- Encargar a la Gerencia de Desarrollo de la Ciudad y Medio Ambiente, Gerencia de Administración Tributaria, Gerencia de Desarrollo Económico Social y Turismo, Gerencia de Administración Financiera y Sub Gerencia de Obras Privadas y Defensa Civil, el cumplimiento de lo dispuesto en la presente Ordenanza

POR TANTO;

Regístrese, comuníquese, publíquese y cúmplase.

FELIPE ANTONIO MEZARINA TONG
Alcalde

REGLAMENTO PARA EL USO DE AZOTEAS EN EDIFICACIONES RESIDENCIALES EN LA ZONA NO MONUMENTAL DEL DISTRITO DE BARRANCO

Artículo Primero.- REGIMEN DE PROPIEDAD

Las azoteas podrán utilizarse en edificaciones residenciales bajo el régimen de propiedad exclusiva, común o mixta, según lo definan o establezcan en el Reglamento Interno los propietarios o promotores de las edificaciones

- 1.1. Exclusiva
- 1.2. Común
- 1.3. Mixta

Artículo Segundo.- ALCANCES

El presente Reglamento alcanza a los propietarios, promotores, así como a Juntas de Propietarios debidamente registradas como personas jurídicas en los Registros Públicos de Lima, de edificaciones multifamiliares que inicien procedimientos de Licencias de Obra Nueva, ampliaciones y/o regularizaciones de obras ejecutadas

Artículo Tercero.- AMBITO DE APLICACIÓN

El presente Reglamento es de aplicación fuera de la zona monumental del distrito de barranco.

Artículo Cuarto.- CONDICIONES GENERALES

La utilización de azoteas deberá cumplir con las siguientes condiciones:

4.1 Solo de podrá edificar un nivel sobre las azoteas, no pudiendo excederse de los 3.00 mts. de altura.

4.2 Se considerará un retiro de 1.50 mt. en lotes normativos hasta 250 m² y de 3.00 mts sobre lotes mayores a 250 m² de la línea de borde del ultimo piso sobre frentes que den a las vías publicas, exceptuando aquellos que por su ubicación no colinden directamente a vía publica.

4.3 La instalación de tanques elevados deberán estar integradas armónicamente a la edificación, no permitiéndose la exposición visual de los tanques prefabricados ni de sus instalaciones, debiendo tener cerramientos opacos.

4.4 Las azoteas en cualquier régimen establecido, deben estar bordeadas por un parapeto o celosía opaca, con una altura mínima de 1.60 mts. en las colindancias con propiedad de terceros y/o de la misma edificación que generen registro visual a vecinos o que vulneren la privacidad de los demás propietarios. El resto deberá tener un parapeto de 1.00 mt. como mínimo o utilizar materiales transparentes que se adecuen a la arquitectura de la edificación armónicamente.

4.5 En el caso de edificaciones existentes, toda área techada o parapetos deberán retirarse de los lados de patios de iluminación y ventilación que tengan medidas mínimas reglamentarias, a fin de no alterar la relación sección/altura, caso contrario se levantarán a plomo de los pozos de luz. Asimismo deberá contar con la autorización de un ingeniero especialista que garantice la estabilidad de la edificación.

4.6 En todos los casos deberá considerarse el uso exclusivo de una parte de la azotea para mantenimiento de las instalaciones comunes (tanque elevado, sala de maquinas de ascensores u otras instalaciones). En caso de no considerarse de uso común el área de la azotea, el acceso a la zona de mantenimiento se efectuará desde el área común del piso inferior a través de una escalera de gato.

4.7 Para edificaciones nuevas en las que se proyecten azoteas no habrá restricción respecto a los materiales a utilizar, debiéndose integrar arquitectónicamente y mantener el carácter de la edificación.

4.8 En todas las alternativas el área techada total para uso de la azotea no deberá sobrepasar el 50% del área utilizable.

Artículo Quinto.- AZOTEA CON REGIMEN DE PROPIEDAD EXCLUSIVA

El régimen de propiedad exclusiva contempla el uso de la azotea para propietarios de los últimos pisos cuyos aires les pertenezcan.

5.1 El acceso a las áreas de dominio privado será obligatoriamente a través de escaleras, con la sección mínima reglamentaria a ser consideradas al interior de cada uno de los departamentos del ultimo nivel.

5.2 En la azotea no debe haber comunicación directa entre las áreas de dominio privado con las áreas de dominio común, cuyo acceso se efectuará únicamente a través de escalera, ascensor o escalera de gato desde el área común del ultimo piso.

5.3 Usos permitidos:

Solo se podrá utilizar para lo siguiente:

a) Servicios: lavandería, tendal, cuarto de planchado, o servicios, depósitos o servicios higiénicos para el personal de servicio.

b) Recreación: aire libre, terraza, BBQ, lavadero, piscina, pérgolas livianas, salas de recreación o sala de uso múltiple, biblioteca, cuarto de trabajo, estar familiar, hobby o gimnasio, servicios higiénicos o depósitos como complemento de usos indicados y/u otros no contemplados y que puedan ser evaluados por la Comisión Técnica Revisora de Proyectos que no sean incompatibles a los señalados.

c) Se podrá considerar la combinación de alternativas de uso de azotea.

d) No se permitirán ambientes destinados a usos obligatorios de la vivienda como estar-comedor, cocina, dormitorios o baño como unidad de vivienda. Solo se permitirán usos de sala-comedor, cocina y otros si el proyectista ubica dormitorios en el piso inferior por cuestión de diseño y mejora del proyecto, pudiendo hacer uso de elevadores o ascensores para el acceso directo.

e) Adicionalmente a lo señalado, en la planta de azotea deberán señalarse claramente las secciones del techo (aires) que correspondan al dominio privado de cada uno de los propietarios de los departamentos del último piso, con indicación de las áreas utilizables y el acceso de cada uno y de la sección que corresponde al dominio común.

Artículo Sexto.- AZOTEA CON REGIMEN DE PROPIEDAD COMUN

El régimen de propiedad común contempla el uso de la azotea para propietarios, promotores o Junta de Propietarios que así lo determinen.

6.1 El acceso a las áreas comunes será obligatoriamente a través de escaleras (u otros medios directos como elevadores o ascensores), con la sección mínima reglamentaria que se permite, para acceso y evacuación en caso de eventos inesperados como sismos u otros siniestros.

6.2 La azotea de régimen común tendrá comunicación directa a las áreas de dominio común que acceden desde el primer nivel inferior de la edificación.

6.3 Usos permitidos:

a) Solo se podrá utilizar para uso de recreación: El uso permitirá desarrollar actividades para descanso o diversión de los residentes de la edificación multifamiliar en ambientes para terrazas, BBQ, lavandería, tendal, piscina, pérgolas livianas, salas de recreación o juegos hobby, gimnasio, servicios higiénicos, o depósitos como complemento de los usos indicados.

b) Para habilitar la azotea y sus aires según esta alternativa deberá presentarse conjuntamente con los proyectos para su aprobación de la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos, el tratamiento de aislamiento acústico requerido para mitigar el impacto negativo por ruidos o vibraciones que pudiera ocasionar el uso recreacional de la azotea, que afecte a los residentes del último piso.

c) En el Certificado de Finalización de obra deberá quedar establecida la obligación de considerar en el Reglamento Interno un capítulo especial referido al uso de la azotea y sus aires en el que se establezcan claramente las restricciones del mismo en cuanto a administración, horarios, actividades, etc.

Artículo Séptimo.- AZOTEA CON REGIMEN DE PROPIEDAD MIXTA

7.1 El régimen de propiedad mixta contempla la combinación del régimen de uso de propiedad exclusiva o de dominio privado y el régimen de propiedad común para propietarios, promotores o Junta de Propietarios que así lo determinen.

7.2 En el régimen de propiedad mixta necesariamente el acceso común tendrá comunicación directa a las áreas de dominio común que acceden desde el primer nivel inferior de la edificación. En el caso de dominio exclusivo se hace por el acceso directo que se tendrá desde los departamentos de vivienda del (os) ultimo (s) piso (s) y no habrá comunicación entre ellos.

7.3 Usos Permitidos: se permitirán los usos establecidos en párrafos precedentes para cada régimen precisado y conforme lo determine el propietario intelectual del proyecto a requerimiento de los propietarios, promotores o de la Junta de Propietarios.

Artículo Octavo.- EJECUCION DE OBRAS PARA USO DE AZOTEA EN EDIFICACIONES APROBADAS: AMPLIACION O FINALIZACIÓN DE OBRA CON VARIACION

8.1 Las edificaciones en proceso de construcción cuyas licencias hayan sido otorgadas con anterioridad a la presente reglamentación, deberán sujetarse a los procedimientos de las normas vigentes para ampliación o finalización de obra con variación según corresponda, presentando planos de obra y según los requisitos establecidos.

8.2 Dichos trámites ingresaran por Mesa de Partes de la Municipalidad y serán aprobados por la Gerencia de Desarrollo de la Ciudad y Medio Ambiente.

8.3 En las azoteas deberán proyectarse con materiales livianos de ser el caso o con materiales de la misma edificación en caso ya se hayan ejecutado.

8.4 Deberán tener en cuenta los retiros establecidos en el presente reglamento y respetar los pozos de luz, según el reglamento de edificaciones para iluminación, ventilación de los pisos inferiores; así mismo en el último nivel podrán retirar o anchar los parapetos para reunir los requisitos de ventilación o iluminación.

8.5 En forma individual cada propietario podrá presentar los proyectos para uso de la sección de la azotea que le corresponde con la presentación de los títulos de propiedad en estricta concordancia con los parámetros edificatorios y urbanísticos establecidos en la normatividad vigente.

Artículo Noveno.- REGULARIZACION DE LICENCIA DE OBRA RESPECTO AL USO DE AZOTEAS EJECUTADAS CON ANTERIORIDAD A LA FECHA DE VIGENCIA DE LA PRESENTE DISPOSICION

9.1 Para iniciar los trámites de regularización de Licencia de Obra, se presentaran los documentos exigidos en las normas vigentes, por Mesa de Partes de la entidad, adjuntando los recibos de pago por los derechos correspondientes y el derecho de Licencia de Obra cuya preliquidación será otorgada por la Gerencia de Desarrollo de la Ciudad y Medio Ambiente antes de ingresar los documentos.

9.2 El Plazo establecido para el trámite correspondiente es de 15 días útiles desde su presentación, quedando aprobada automáticamente con posterioridad en caso de no haber recibido la atención oportuna.

9.3 La regularización de Azoteas ejecutadas sobre la altura máxima reglamentaria antes de la presente disposición, serán autorizadas bajo esta disposición respetándose las edificaciones existentes, cualquiera sea el uso establecido o el área techada ejecutada.

9.4 Los pozos de luz que no cumplan con las medidas reglamentarias por las ampliaciones ejecutadas en la azotea se mantendrán como tales para efectos de la regularización ante la municipalidad y deberán necesariamente estar retiradas en relación al frente del lote.

9.5 En la azotea no debe haber comunicación directa entre las áreas de dominio privado con las áreas de dominio común, cuyo acceso se efectuará únicamente a través de escalera, ascensor o escalera de gato desde el área común del último piso.

DISPOSICION COMPLEMENTARIA

Artículo Único.- Otorgar un plazo de 120 días para aquellos administrados que tengan procedimientos sancionadores y/o sanciones que se encuentren en giro, se acojan a su regularización, siendo que dichos procedimientos continuarán previa verificación del no acogimiento a la presente Ordenanza.