

MUNICIPALIDAD DE SAN BARTOLO

Reglamentan el uso y construcción de azoteas en inmuebles del distrito de San Bartolo**ORDENANZA N° 211-2016/MDSB**

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN BARTOLO

POR CUANTO:

El Concejo Municipal del Distrito de San Bartolo, en Sesión Extraordinaria de fecha 13 de enero del 2016;

VISTO:

El Informe presentado por la Gerencia de Desarrollo Territorial N° 058-2016-GDT/MDSB de la Gerencia de Desarrollo Territorial, el PROYECTO DE ORDENANZA PARA USO Y CONSTRUCCION DE AZOTEAS EN EL DISTRITO DE SAN BARTOLO;

CONSIDERANDO:

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 el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972;

Que el artículo 79° de la Ley N° 27972 en lo correspondiente a las funciones específicas exclusivas de las municipalidades distritales determina en el inciso 3.6.2 Normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, y realizar la fiscalización de construcción, remodelación o demolición de inmuebles y declaratorias de fábrica.

Que, el artículo 88° de la Ley N° 27972, precisa que corresponde a las Municipalidades dentro del territorio de su jurisdicción, velar por el uso de la propiedad inmueble en armonía con el bien común. En ese sentido, los artículos 90° y 92° de la citada Ley, mencionan que la construcción, reconstrucción, ampliación, modificación o reforma de cualquier inmueble se sujeta al cumplimiento de los requisitos establecidos por Ley, por el Reglamento Nacional de Edificaciones y las Ordenanzas o reglamentos 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 en algunas edificaciones levantadas en el distrito de San Bartolo, se ha advertido que las azoteas son utilizadas como residencia precaria, depósitos, almacenes, o desechos que ocupan indebidamente el área superior del piso final permitido, lo cual conlleva a una deplorable visión del entorno urbano y sea objeto de condiciones insalubres para sus habitantes, vecinos y ciudadanos; y por otro lado las azoteas no se aprovechan para el uso de actividades recreativas y/o esparcimiento dentro de la propia edificación para beneficio exclusivo, común o mixto de sus usuarios,

Que esta situación no se contempla en la Ordenanza N° 1086-MML, la misma que aprueba la Zonificación de San Bartolo entre otros distritos, por ello es necesario reglamentar los usos de las azoteas como parte de una política permanente para facilitar y mejorar las actividades humanas y urbanas, acorde con las necesidades de desarrollo ordenado y armónico del distrito;

Que el Concejo Municipal cumple su función normativa fundamentalmente a través de las Ordenanzas Municipales, las mismas que de conformidad con lo previsto por el Artículo 200° numeral 4) de la Constitución Política del Perú, en concordancia con el Artículo 194° arriba glosado, ostentan rango normativo de ley en su calidad de normas de carácter general de mayor jerarquía dentro de la estructura normativa municipal.

En uso de las facultades conferidas por el numeral 8) del artículo 9°, Artículo 40° y numerales 2) y 4) del Artículo 157° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, el Concejo Municipal por UNANIMIDAD y con dispensa del trámite de lectura y aprobación del Acta, aprobó la siguiente:

ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y CONSTRUCCION DE AZOTEAS EN LOS INMUEBLES DEL DISTRITO DE SAN BARTOLO**Artículo 1°.- OBJETO DE LA NORMA**

Reglamentar el uso de las azoteas en las edificaciones de uso residencial unifamiliar, multifamiliar, comercial y otros usos comprendidos dentro de la zona urbana del distrito de San Bartolo, a fin de promover su adecuación con los usos compatibles y reglamentarios permisibles normados por la Ordenanza N° 1086-MML, los planes urbanos y demás normas del distrito.

Quedan excluidos de los alcances de la presente Ordenanza los inmuebles ubicados sobre taludes frente al mar bajo malecón superior, los cuales deben regirse por el inciso A.5 del Anexo 3 de la Ordenanza 1086 MML.

Artículo 2°.- DE LA APLICACIÓN DE LA NORMA

Los parámetros que se establecen en la presente Ordenanza se aplican a todas las edificaciones existentes y futuras del distrito de San Bartolo, ubicadas en lotes con frente a avenidas, calles, pasajes, parques, plazas y demás espacios públicos.

Artículo 3°.- DEFINICIONES

Azotea es la construcción que se ejecuta por encima de la altura normativa establecida para la edificación cuando ésta es plana y se permite el acceso a ella. Podrán ser de uso exclusivo, común o mixto, según los planos presentados ante la municipalidad y lo definan o establezcan en el reglamento interno los propietarios o promotores de las edificaciones.

Artículo 4°.- TIPOS DE AZOTEAS**4.1 Azotea de Uso Común**

4.1.1 En zonas residenciales y de hospedaje se podrá desarrollar actividades de carácter exclusivamente recreacional (terrazas, parrillas, pérgolas, áreas verdes, salas de juego, piscinas y otros relacionados con recreación), así como servicios higiénicos comunes y depósitos complementarios. En zonas comerciales se podrán desarrollar actividades afines a su uso.

4.1.2 El diseño de la azotea deberá ser parte del proyecto integral a presentarse para su aprobación por la municipalidad y deberán incluirse necesariamente las medidas a adoptarse para que el ruido, olores u otros derivados de la actividad recreacional no afecten a los residentes o usuarios del edificio, en especial aquellos ubicados en el nivel o piso debajo de la azotea, así como colindantes.

4.1.3 Deberá consignarse en el Reglamento Interno los horarios, condiciones y restricciones de las actividades a desarrollarse, con la aprobación de todos los propietarios.

4.1.4 Deberá contemplarse obligatoriamente un acceso común a través de la escalera principal de la edificación. De acceder adicionalmente mediante ascensor, el volumen incluido el cuarto de máquinas (de ser el caso) no podrá sobrepasar la altura de 3.00 mt.

4.1.5 Sólo se podrá acceder a las instalaciones comunes ubicadas en la azotea a través de las áreas de dominio común.

4.2 Azotea de Uso Exclusivo

4.2.1 Será de uso y dominio exclusivo de las unidades inmobiliarias del último piso y sus linderos no deberán sobrepasar en vertical los del departamento que forma parte. El acceso será obligatoriamente a través del área de dominio exclusivo de los departamentos.

4.2.2 El diseño de la azotea deberá ser parte del proyecto integral a presentarse para su aprobación por la municipalidad.

4.2.3 En la azotea no debe haber comunicación directa entre las áreas de dominio exclusivo y las áreas de dominio común.

4.2.4 Las construcciones aunque sean de propietarios distintos, deberán guardar homogeneidad con la edificación matriz.

Artículo 5°.- CONDICIONES URBANISTICAS Y ARQUITECTONICAS PARA EL USO Y EDIFICACIONES EN AZOTEAS

5.1 El área máxima a edificar en azoteas será de hasta un 30% del área techada total.

5.2 El área techada en azotea deberá ejecutarse respetando un retiro mínimo de 3.00 mts. desde el alineamiento de fachada, es decir, tomado desde el frente del piso final sobre el cual se ha construido la azotea. En el caso de lotes con dos o más frentes, se respetará dicho retiro para cada frente.

5.3 Sobre el retiro mencionado en el acápite anterior no se podrá construir o instalar ninguna estructura liviana tipo sol y sombra ni ningún otro elemento arquitectónico o estructural que desvirtúe la altura máxima establecida para la edificación.

5.4 Sobre los linderos laterales o posteriores colindantes con propiedad de terceros, no es obligatorio dejar retiro alguno.

5.5 El acceso a la zona de mantenimiento y de seguridad se efectuará a través de la circulación vertical (escalera o ascensor). El acceso al techo de la azotea o a instalaciones sobre el nivel del techo será exclusivamente mediante escalera de gato.

5.6 De contemplar las instalaciones de tanques elevados o construcciones de tipo utilitario no habitables, deberán estar integrados armónicamente al edificio, no permitiéndose su exposición visual, ni de sus instalaciones, tuberías o conexiones, debiendo tener cerramientos opacos. Estas instalaciones no se computarán como áreas techadas.

5.7 El perímetro de la azotea deberá estar totalmente cercado, debiendo tener los parapetos hacia los frentes de fachada a áreas públicas una altura de 1.10 mt. de modo que brinde la seguridad necesaria al usuario. Los parapetos que colinden con propietarios colindantes deberán tener una altura de 1.80 mt. para evitar el registro visual.

5.8 La edificación efectuada en la azotea podrá tener una altura máxima de 3.00 mt.

5.9 Tanto en edificaciones nuevas como existentes, debe respetarse en las azoteas las dimensiones mínimas reglamentarias de patios o pozos de iluminación y/o ventilación establecidos en el Reglamento Nacional de Edificaciones.

5.10 No se autorizará obra nueva ni regularización de construcciones de dos o más pisos ejecutadas sobre la azotea.

5.11 Deberá mantenerse las áreas libres de la azotea y del techo de ésta sin desechos, ni podrán utilizarse como depósitos mediante construcciones firmes o ligeras.

5.12 Las áreas de retiro de la azotea no se podrá usar para tendal o patio de servicio. De plantearse dicho uso dentro del área autorizada para edificar en azotea, no debe ser visible desde el exterior.

5.13 Deberá contemplar las instalaciones sanitarias de protección ante las inclemencias climáticas.

POR LO TANTO:

Mando se registre, publique, comunique y se cumpla.

San Bartolo, 15 de marzo del 2016.

JORGE LUIS BARTHELMESS CAMINO
Alcalde

1368987-1

MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO

FE DE ERRATAS

ORDENANZA N° 429-MSI

Mediante Oficio N° 138-2016-0600-SG/MSI, la Municipalidad Distrital de San Isidro solicita se publique Fe de Erratas de la Ordenanza N° 429-MSI, publicada en la edición del día 16 de abril de 2016.

DICE:

...”**Artículo Segundo.-** MODIFICAR la Tabla de Infracciones y Sanciones Administrativas de la Municipalidad de San Isidro aprobada por la Ordenanza N° 395-MSI, en cuanto a las siguientes infracciones, conforme al siguiente detalle:

1. INFRACCIÓN SOBRE EL CONTROL DEL ORDEN PÚBLICO					
Z1.45	Por estacionar vehículos en la vía pública afectando el libre tránsito peatonal y vehicular	MMULTA	550	INTERNAMIENTO DE VEHICULO	Decreto Supremo N° 016-2009-MTC
Z1.46	Por estacionar vehículos en áreas de uso público que impida el mantenimiento de la vía.	MMULTA	50	INTERNAMIENTO DE VEHICULO	
Z1.47	Por estacionar vehículos pesados en zonas residenciales.	MMULTA	50	INTERNAMIENTO DE VEHICULO	

DEBE DECIR:

...”**Artículo Segundo.-** MODIFICAR la Tabla de Infracciones y Sanciones Administrativas de la Municipalidad de San Isidro aprobada por la Ordenanza N° 395-MSI, en cuanto a las siguientes infracciones, conforme al siguiente detalle:

1. INFRACCIÓN SOBRE EL CONTROL DEL ORDEN PÚBLICO					
1.45	Por estacionar vehículos en la vía pública afectando el libre tránsito peatonal y vehicular	MULTA	50	INTERNAMIENTO DE VEHICULO	Decreto Supremo N° 016-2009-MTC
1.46	Por estacionar vehículos en áreas de uso público que impida el mantenimiento de la vía.	MULTA	50	INTERNAMIENTO DE VEHICULO	
1.47	Por estacionar vehículos pesados en zonas residenciales.	MULTA	50	INTERNAMIENTO DE VEHICULO	

1369640-1

El Peruano

www.elperuano.pe | DIARIO OFICIAL

REQUISITO PARA PUBLICACIÓN DE NORMAS LEGALES Y SENTENCIAS

Se comunica a las entidades que conforman el Poder Legislativo, Poder Ejecutivo, Poder Judicial, Órganismos constitucionales autónomos, Organismos Públicos, Gobiernos Regionales y Gobiernos Locales, que para efectos de la publicación de sus disposiciones en general (normas legales, reglamentos jurídicos o administrativos, resoluciones administrativas, actos de administración, actos administrativos, etc) con o sin anexos, que contengan más de una página, se adjuntará un diskette, cd rom o USB en formato Word con su contenido o éste podrá ser remitido al correo electrónico normaslegales@editoraperu.com.pe.

LA DIRECCIÓN