



MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES

**ORDENANZA N° 131**

*Miraflores, 21 de octubre de 2003*

**EL ALCALDE DE MIRAFLORES;**

**POR CUANTO:**

*El Concejo de Miraflores, en Sesión Ordinaria de la fecha, y;*

**CONSIDERANDO:**

*Que, el Artículo 194° de la Constitución Política del Estado, establece que las Municipalidades tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia;*

*Que, a su turno, el artículo 9° de la Ley N° 27783, Ley de Bases de la Descentralización, define en su numeral 9.1. a la autonomía política, parte de la esencia de la mencionada Garantía Institucional, 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;*

*Jm*  
*Que, en armonía con la autonomía política de la que goza toda Municipalidad, en su calidad de Gobierno Local, el artículo constitucional citado en el párrafo anterior ha otorgado expresamente al Concejo Municipal, conformante de la estructura orgánica de cada gobierno local, la función normativa respecto de aquellos asuntos que son de su competencia;*

*Que, en este mismo orden de ideas, 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, 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, calidad reconocida por el artículo 40° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades vigente a la fecha;*



MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES

Que, de acuerdo con lo expuesto, el numeral 8 del artículo 9° de la aludida Ley N° 27972, establece que corresponde al Concejo Municipal aprobar, modificar o derogar las Ordenanzas;

Que, en concordancia con la autonomía política de la que gozan las municipalidades, el inciso 6 del Artículo 195° de la Constitución otorga a los Gobiernos Locales competencia en la planificación del desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial;

Que, de manera armónica con el marco constitucional hasta aquí delineado, el Artículo 90° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, establece con respecto a las Obras Inmobiliarias, que la construcción, reconstrucción, ampliación, modificación o reforma de cualquier inmueble, se sujeta al cumplimiento de los requisitos que establezca 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, debiendo asimismo tenerse en cuenta los estudios de impacto ambiental, conforme a Ley;

Que, asimismo, el artículo 79° numeral 3.6.2. de la precitada Ley Orgánica, establece como función específica exclusiva de las municipalidades distritales, **normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, y realizar la fiscalización de la construcción, remodelación o demolición de inmuebles y declaratorias de fábrica;**

Jm

Que, a su turno, el artículo 923° del Código Civil establece que la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, debiendo ejercerse **en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley;**

Que, en este orden de ideas, una construcción es una manifestación de los atributos de uso y disposición de un bien inmueble, siendo parte integrante del mismo al amparo del artículo 887° del Código Civil;

Que, por su parte, el numeral 2.2. del Decreto Supremo N° 008-2000-MTC, Reglamento de la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, define normativamente el concepto de "Edificaciones", como aquellas estructuras arquitectónicas que



MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES

*requieren cumplir condiciones mínimas de habitabilidad para albergar a las personas en el desarrollo de cualquiera de sus actividades;*

*Que, del artículo 50° del aludido Decreto Supremo, se desprende con claridad que la Licencia de Obra (o de Construcción) es aquella autorización otorgada por la municipalidad, en el ámbito de su jurisdicción, para iniciar cualquier tipo de obra de edificación, que deberán obtener **obligatoriamente todos los propietarios de inmuebles en general;***

*Que, es el caso que, a la fecha, se presenta en el Distrito de Miraflores una problemática relacionada con la construcción en azoteas, las cuales han proliferado sin contar con una licencia que las ampare, y sin ser necesariamente adecuadas con usos compatibles y reglamentarios permisibles por el correspondiente Plan Urbano Distrital;*

*Que, en este sentido se hace necesario regular, a través de una norma específica y de excepción, el Uso y Construcción Sobre Azoteas en el Distrito de Miraflores, estableciendo un procedimiento adecuado que permita a los administrados una rápida solución a la problemática arriba descrita, con respecto a las edificación de azoteas que se viene llevando a cabo de manera indiscriminada y sin seguir, necesariamente, los criterios técnicos del caso;*

*Estando a lo expuesto, y de conformidad con lo establecido en el numeral 8 del Artículo 9° de la Ley Orgánica de Municipalidades N°27972, el Concejo ha aprobado por **UNANIMIDAD**, y con dispensa del trámite de aprobación del Acta, la siguiente;*

Jm

## ORDENANZA

### QUE ESTABLECE EL REGIMEN NORMATIVO DEL USO Y CONSTRUCCIONES SOBRE AZOTEAS EN EL DISTRITO DE MIRAFLORES

#### TITULO I CONTENIDO Y ALCANCES

**Artículo 1° Objeto de la norma:** Reglamentar el uso y las construcciones en las azoteas de edificaciones multifamiliares, que superen la altura máxima de edificación



MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES

*establecida en el respectivo Plano de Alturas del Distrito, a fin de promover la adecuación de las condiciones consolidadas de las edificaciones existentes y futuras, con usos compatibles y reglamentarios permisibles con el correspondiente Plan Urbano Distrital.*

**Artículo 2º** *Ámbito de Aplicación:* La presente Ordenanza es aplicable a todos los edificios multifamiliares en lotes con área igual o mayor que la normativa con frente a avenidas (vías de doble calzada con berma central), parques, plazas y estacionamientos, así como a las quintas existentes en zonas consolidadas.

**Artículo 3º** *Exclusión del Ámbito de Aplicación:* Quedan fuera del ámbito de aplicación de la presente Ordenanza, los conjuntos habitacionales y edificios multifamiliares con áreas de azoteas de dominio común.

*Asimismo, se excluye del ámbito de aplicación de los beneficios de regularización establecidos por la presente norma, a todos aquellos propietarios que incurran en los supuestos descritos por el artículo 8º de la misma.*

## TITULO II DE LOS REQUISITOS MINIMOS PARA EL USO Y CONSTRUCCIONES EN AZOTEAS DE EDIFICIOS MULTIFAMILIARES

*Jm*  
**Artículo 4º** *Superación de la Altura Máxima - Requisitos:* Se permitirá el uso de las azoteas de las edificaciones precisadas en el Artículo 2º, superando la altura máxima establecida por la Municipalidad, siempre y cuando exista una subida independiente desde la correspondiente unidad de vivienda del último piso y se cumpla con los siguientes requisitos:

### Zonas de Aplicación

#### 4.1. Zonas Residenciales

- Se permitirá el uso y construcción en azoteas que cumplan con los requisitos establecidos en los Artículos 2º y 4º de la presente Ordenanza, especialmente en los edificios multifamiliares comprendidos en zonificación R-2 y por extensión; sujeto al criterio de las Comisiones Técnicas Calificadoras y de la Municipalidad, en las zonificaciones siguientes:

- \ - Residencial Multifamiliar de Alta Densidad R8



MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES

- Residencial Multifamiliar de Alta Densidad R6
- Residencial Multifamiliar de Alta Densidad R5

4.2. Usos Permitidos

- 4.2.1. Se permitirá la construcción de un ambiente, para uso exclusivo de recreación, sala de estar, cuarto de trabajo, gimnasio y afines, para lo cual se permitirá igualmente la implementación de una batería sanitaria básica para uso de baño y/o lavadero.
- 4.2.2. Se permitirá la construcción de un ambiente con su respectivo baño para uso exclusivo de servicio (dormitorio, cuarto de planchado y/o depósito), con un área máxima de 12.00 m<sup>2</sup>. Adicionalmente se permitirá la construcción de una lavandería y tendal siempre y cuando no incremente el área techada de servicio, ni tenga registro visual de las edificaciones del entorno.
- 4.2.3. Se permitirá la construcción de terrazas siempre y cuando no impliquen incremento del área techada máxima fijada en el numeral 4.4.1. de la presente Ordenanza y cuenten con las instalaciones sanitarias de protección contra las filtraciones e inclemencias del medio ambiente (rejillas, canaletas, sumideros, etc.).

4.3. Usos No Conformes

- 4.3.1 No se permitirá el uso de áreas de dominio común en las azoteas, que sirvan para el tránsito y/o evacuación hacia salidas de emergencia que fueran determinadas por los Organismos Ad Hoc en previsión de siniestros, así como del servicio de mantenimiento de las instalaciones y equipos de los servicios públicos con que cuenta la edificación.
- 4.3.2 No se autorizará la construcción de una mayor área que proporcionalmente le corresponda a cada propiedad de forma que la suma del máximo permitido a cada una de ellas no supere el porcentaje máximo del área total construida establecida en el numeral 4.4.1. de la presente Ordenanza.
- 4.3.3 No se autorizará la construcción de elementos estructurales o decorativos que no respeten el área de los retiros establecidos en el numeral 4.5.1. o no guarden homogeneidad con la edificación o las otras construcciones de las distintas propiedades que compartan el uso total de la misma azotea.
- 4.3.4 La Municipalidad en concordancia con el Plan Urbano del Distrito y a partir de la aprobación de la presente Ordenanza, podrá determinar usos

Jm



MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES

*y construcciones en azoteas, como No Conforme, cuando éstas no se ajusten a las condiciones establecidas en la presente Ordenanza y promover las acciones correctivas para adecuar las construcciones preexistentes y/o no autorizadas a condiciones compatibles con los objetivos y alcances de la presente norma.*

4.4. *Área Techada Máxima*

4.4.1. *Se permitirá la construcción de hasta el 30% del área total construida del último piso, incluyendo el área máxima techada permitida para la zona de servicio e indicada en el numeral 4.2.2. así como la ocupada por el tanque elevado de agua y el cuarto de maquina de ascensores.*

4.5. *Retiros*

4.5.1. *Se permitirá el techado de las construcciones sobre las azoteas, en los frentes que colinden o den vista a vías colectoras, parques o áreas de estacionamiento, siempre y cuando se observe un retiro mínimo de 3.00 mts. Sobre los linderos colindantes con propiedad de terceros, no es obligatorio observar retiro alguno.*

4.6. *Altura de Edificación*

4.6.1 *Se permitirá construcciones de un solo piso o nivel y la altura máxima será igual a la altura del último piso de la edificación, sin que estas superen los 3.00 mts. medidos desde el nivel del piso terminado a la superficie exterior del techo o cobertura.*

4.7. *Sistema Constructivo*

4.7.1. *Será obligatorio el uso de sistemas livianos de construcción; de preferencia prefabricados que no comprometan la estructura de la edificación, a excepción de los servicios higiénicos y áreas húmedas en general que podrán ser de material noble y adicionalmente deberán estar revestidos con mayólica y/o cerámico por razones de mantenimiento y conservación.*

4.7.2. *Los materiales y acabados de las edificaciones deberán cumplir con los requisitos constructivos establecidos para las edificaciones y ampliaciones permitidas en el Título V – Requisitos de Seguridad y Previsión de Siniestros del Reglamento Nacional de Construcciones*

4.7.3. *Se permitirá el cerramiento de los límites de la azotea mediante el uso de un parapeto al nivel de la línea de fachada con una altura máxima de 90*

Sm



MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES

mts. (cerramiento opaco). Solo se permitirán cerramientos mayores de 0.90 mts. y hasta 1,80 mts. en los casos que sean construidos con elementos translúcidos. En caso de utilizar vidrio, este deberá ser vidrio templado por razones de seguridad, presentación e higiene.

- 4.7.4. Se permitirán las edificaciones que mantengan una unidad de acabado, estilo y color respetándose la unidad inmobiliaria original. No se permitirán diferencias constructivas que pretendan señalar propiedades distintas entre el edificio y/o entre las edificaciones de uno o varios propietarios sobre el total de la misma azotea. En caso no exista acuerdo entre los propietarios, la Municipalidad determinará con carácter obligatorio, las características y colores de las edificaciones.

**Artículo 5° Acceso desde áreas de Dominio Común:** Se permitirá el acceso a la azotea desde áreas de dominio común, solo para ir directamente al tanque elevado, cuarto de maquinas de ascensores, equipos de gas y otros que requieran mantenimiento permanente así como las salidas de emergencia.

### TITULO III

#### DE LAS PROHIBICIONES EXPRESAS Y SANCIONES

**Artículo 6° Uso y/o Construcción sobre techado:** La presente Ordenanza, prohíbe expresamente cualquier tipo de uso y/o construcción sobre el techado de las edificaciones de un solo nivel levantadas en las azoteas, en aplicación de la presente norma Reglamentaria y no autorizará por consiguiente, bajo ningún argumento, la regularización de las mismas.

**Artículo 7° Elementos Ornamentales:** Queda prohibida la colocación de elementos ornamentales sobre la fachada y/o salidas naturales o de emergencia, que no estén convenientemente ancladas a la estructura del edificio a fin de evitar su caída en cualquier circunstancia, incluso durante un movimiento sísmico.

**Artículo 8° Demolición y Retiro por incumplimiento:** La Municipalidad procederá a ordenar no sólo la inmediata demolición de la (s) edificación (es) e instalación (es) que incumpla (n) lo dispuesto en el Artículo precedente y en el Título II, numeral 4.3 Usos No Conformes de la presente norma, sino también el total de la construcción e instalaciones edificadas sobre la azotea, quedando inhabilitado el propietario infractor a ser beneficiado por la presente norma, sin perjuicio de la aplicación de las multas que le correspondan, sancionándose asimismo al responsable de la obra.



MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES

#### TITULO IV DEL TRÁMITE DE LICENCIA DE CONSTRUCCION

**Artículo 9° Del trámite en sí:** Para la autorización de la Licencia de Construcción y/o regularización, el administrado deberá seguir el mismo trámite establecido en la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, así como también por su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2000-MTC, el TUPA de esta Comuna, y otros dispositivos vigentes sobre el particular, acompañando de ser el caso, la autorización escrita y unánime del propietario de la edificación y de la junta de propietarios.

#### TITULO V DEL TRIBUTO APLICABLE

**Artículo 10° Tributo por Edificación de Azotea:** Las áreas techadas ejecutadas sobre el nivel máximo permitido por el Plano de Alturas del distrito (azoteas) y autorizadas bajo el régimen de beneficios de la presente Ordenanza, estarán sujetas al pago anual inicial de un tributo ascendente al 50% del valor no depreciado por m<sup>2</sup>. del último piso de la edificación.

#### TITULO VI DISPOSICIONES TRANSITORIAS

*Jm*  
**PRIMERA.-** La Municipalidad en plazo máximo de sesenta días (60) contados a partir de la publicación de la presente Ordenanza concluirá los estudios e inventarios de las propiedades sujetas a la aplicación de la presente Norma Reglamentaria determinando su estado y condición, comunicando a los propietarios el procedimiento, plazos y sanciones que correspondan para cada caso, a fin de que procedan a su Regularización, Adecuación y/o Demolición según sea el caso.

**SEGUNDA.-** Los propietarios podrán regularizar su situación y adecuarse a lo dispuesto en la presente Ordenanza, en el plazo que la Municipalidad señale en mérito a lo establecido en la Disposición precedente o en el término de noventa días (90) contados a partir de la fecha de su publicación.

**TERCERA.-** Los expedientes que están al nivel de Proyecto o Anteproyecto de Arquitectura, aprobados por la Comisión Técnica Distrital, se adecuarán a esta Ordenanza en lo posible presentando los planos y sustento técnico de la ampliación,



MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES

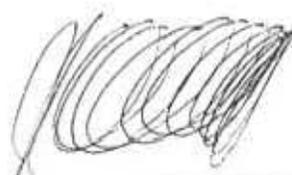
*quedando a criterio de la misma Comisión Calificadora considerar los requisitos y exigencias adicionales para aprobar el estudio que corresponda.*

**CUARTA.-** *Las Licencias de Construcción expedidas por la Municipalidad Distrital, que consideren los criterios de alturas de edificación contenidos en la presente Ordenanza y presenten una interpretación especial del Reglamento Nacional de Construcciones podrán obtener Conformidad de Obra a criterio de la Comisión Técnica Calificadora, cuando se cumplan los requisitos establecidos en la presente Norma Reglamentaria.*

**QUINTA.-** *La presente Ordenanza se remitirá a la Municipalidad Provincial para su ratificación en los extremos pertinentes.*

**COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.**

  
**SERGIO MEZA SALAZAR**  
Secretario General

  
**ING. FERNANDO ANDRADE CARMONA**  
ALCALDE