



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ATE

Ordenanza N° 316-MDA

Ate, 25 de Julio de 2013

POR CUANTO:

El Concejo Municipal del Distrito de Ate, en Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 25 de Julio de 2013, visto el Dictamen N° 005-2013-MDA/CDUIP de la Comisión de Desarrollo Urbano e Infraestructura Pública; y

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución Política del Perú en su artículo 194° reconoce a las Municipalidades como órganos de Gobierno Local con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia;

Que, el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, establece que *los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. La autonomía que la Constitución Política del Perú establece para las municipalidades radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;*

Que, asimismo conforme lo establece el artículo 79°, numerales 3.62 y 3.64 de la Ley glosada en el considerando precedente, es función específica y exclusiva de las municipalidades distritales normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias y realizar la fiscalización de construcciones, remodelaciones o demoliciones de inmuebles y declaratorias de fábrica y las demás funciones específicas establecidas de acuerdo a los planos y normas sobre la materia;

Que, en este contexto, dentro de las políticas establecidas por la presente Administración Municipal, se encuentra la de otorgar a los vecinos del Distrito de Ate, las más amplias facilidades para que puedan cumplir con regularizar sus edificaciones, a fin de obtener el saneamiento físico legal de sus propiedades;

Que, la Sub Gerencia de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones ha determinado que existe un alto porcentaje de edificaciones que cuentan con construcciones en las azoteas que vienen incumpliendo con los parámetros urbanísticos y edificatorios vigentes;

Que, siendo el espíritu de la presente Ordenanza establecer una política de saneamiento de las propiedades, así como el registro inmobiliario de las construcciones ejecutadas, que como indicador importante del desarrollo de las ciudades permitirán tener un Distrito formalizado;

Que, a efectos de que mayor número de propietarios de inmuebles del Distrito de Ate, que se encuentren dentro de los supuestos de la presente Ordenanza, se acojan a los beneficios que establece la norma a emitirse, es de necesidad reglamentar, para el ámbito distrital, las construcciones y el uso privado y común de las azoteas como alternativa de ocupación, garantizando, al mismo tiempo, el desarrollo ordenado y armónico del Distrito;

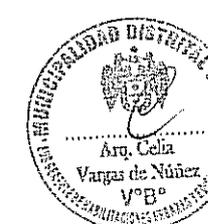
Que, mediante Dictamen N° 005-2013-MDA/CDUIP la Comisión de Desarrollo Urbano e Infraestructura Pública, recomienda la aprobación de la presente Ordenanza, que Reglamenta la Construcción y el Uso de Las Azoteas en Edificaciones Unifamiliares y Multifamiliares; solicitando elevar los actuados al Pleno del Concejo Municipal para su conocimiento, debate y aprobación correspondiente;

ESTANDO A LOS FUNDAMENTOS ANTES EXPUESTOS, EN USO DE LAS FACULTADES CONFERIDAS POR EL INCISO 8) DEL ARTÍCULO 9° DE LA LEY ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES N° 27972, CONTANDO CON EL VOTO POR UNANIMIDAD DE LOS SEÑORES REGIDORES ASISTENTES A LA SESIÓN DE CONCEJO DE LA FECHA, Y CON LA DISPENSA DEL TRÁMITE DE LECTURA Y APROBACIÓN DE ACTAS, SE HA DADO LA SIGUIENTE;

ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA CONSTRUCCION Y EL USO DE LAS AZOTEAS EN EDIFICACIONES UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES

DEFINICIONES

- **Azotea.** Es el nivel accesible encima del techo del último nivel techado. La azotea puede ser libre o tener construcciones de acuerdo con lo que establecen los planes urbanos permitiéndose el acceso a ella.





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ATE

Ordenanza N° 316-MDA

- **Edificio Unifamiliar.-** Edificación que alberga una sola vivienda sobre un lote único, es decir, una unidad inmobiliaria.
- **Edificio Multifamiliar.-** Edificación única con dos a más unidades de vivienda que mantienen la copropiedad del terreno y de las áreas y servicios comunes.
- **Conjunto Residencial.-** Complejo de Edificios Multifamiliares que se desarrollan en un solo predio y constituyen una unidad arquitectónica.
- **Jardín de Aislamiento.-** Espacio público que está ubicado entre el límite de la propiedad privada y la vereda como área remanente de vía y/o área verde.
- **Muros exteriores.-** Paredes laterales y posteriores de todas las edificaciones que colindan con propiedad de terceros o vía pública.
- **Parapeto.-** Pared o baranda que se pone en azoteas para evitar caídas. La altura del parapeto está incluida dentro de la altura máxima de edificación permitida en los parámetros urbanísticos y edificatorios de acuerdo a las características del lote.
- **Pared.-** Obra de albañilería vertical que cierra o limita un espacio.
- **Revoque.-** Capa o mezcla de cal y arena u otro material análogo con que se revoca.
- **Revestimiento.-** Capa o cubierta con que se resguarda la superficie.
- **Techo sol y sombra.-** Cobertura con viguetería de madera que permite el paso de la luz con elementos que crean sombra bajo éste. Puede tener cobertura liviana translúcida o transparente.

Artículo 1°.- OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

1. La presente Ordenanza reglamenta la construcción y uso de las azoteas en edificaciones unifamiliares y multifamiliares, a fin de regular los niveles reglamentarios permisibles en concordancia con la consolidación actual que presenta el Distrito de Ate; por lo que se permitirá la construcción de Edificios Multifamiliares con una altura máxima establecida en el Anexo N° 2: Cuadro N° 01 de la Ordenanza N° 1015-MML y Anexo N° 3: Cuadro N° 01 de la Ordenanza N° 1076-MML, de la Ordenanza 1099-MML que aprueba el Plano de Zonificación General del Distrito de Ate, y podrá acceder al nivel de azotea por encima de la altura establecida en ella, siempre y cuando los lotes cumplan con las siguientes condiciones:

- 1.1. Lotes ubicados frente a avenidas principales clasificadas como colectoras y arteriales del distrito con ancho mayor o igual a 20.00 ml; lotes con frente a parques; lotes ubicados frente a vías locales que cuenten con jardín de aislamiento mínimo de 2.50 mt. de ancho; y en lotes ubicados con frente a vías o calles locales con secciones iguales o mayores a 11.40 mt.
- 1.2. Para los casos de Edificios Multifamiliares, el uso de azoteas procederá en lotes cuya área deberá tener como mínimo 180.00 m², a excepción de Edificios Multifamiliares que tengan dos viviendas como máximo, en cuyo caso sólo se permitirá el uso de azoteas en lotes a partir de 120.00 m².

Artículo 2°.- CONSIDERACIONES GENERALES PARA EL USO DE AZOTEA

El uso de las azoteas deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- 2.1. Las azoteas en edificaciones residenciales multifamiliares, podrán ser de uso privado y uso común, según lo definan los propietarios o promotores de las edificaciones, lo que podrá establecerse en el reglamento interno de ser el caso. En el caso de azoteas de edificaciones unifamiliares el uso será privado y exclusivo. Las azoteas solo se podrán construir sobre un nivel más de la altura máxima permitida de acuerdo a la zonificación actual y/o normativa vigente. En las azoteas de viviendas Multifamiliares y Unifamiliares se podrá construir hasta un 35% del área techada del último nivel; en viviendas unifamiliares el uso de la azotea sólo se permitirá para área de recreación de la vivienda, además se podrá tener un techado tipo sol y sombra que ocupe un 20% del área techada del último nivel. En ambos casos se deberá de respetar los 3.00 mt. de retranque paralelo a la línea de retiro municipal con todos los frentes que pudieran dar a la vía pública. El área que ocupa el retranque de 3.00 mt. de la azotea no podrá ser utilizada para tendales ni depósitos. Sólo podrá utilizarse para terrazas. En todos los casos debe considerarse el uso exclusivo de una parte de la azotea para mantenimiento de las instalaciones que se ubican en ella, (tanque elevado, caseta de ascensor, instalaciones de gas centralizadas, etc.), la cual deberá estar incluida en el área edificable; el acceso a la zona de mantenimiento y de seguridad se efectuará a través de la circulación vertical, escaleras y/o ascensores del edificio, respetando el retranque de 3.00 mt.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ATE

Ordenanza N° 316-MDA

- 2.6 Las instalaciones de tanques elevados deberán estar integradas armónicamente a la edificación, debiendo proporcionarse una solución adecuada al registro visual de los mismos.
- 2.7 Los parapetos con frente a vía pública deberán tener una altura de 1.10 mt. y los parapetos colindantes deberán de tener una altura de 1.80 mt., y deberán de adecuarse a lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones, con la finalidad de dar solución al registro visual de las propiedades colindantes y como elementos de seguridad.
- 2.8 La edificación en la azotea no deberá sobrepasar por ningún motivo una altura mínima 2.30 mt. y máxima 3.00 mt.
- 2.9 En el caso de las azoteas proyectadas sobre edificaciones existentes, se deberán proponer los retiros necesarios con la finalidad de que las dimensiones mínimas reglamentarias de patios o pozos de iluminación y ventilación no se alteren y cumplan con lo indicado de acuerdo al Reglamento Nacional de Edificaciones.
- 2.10 Deberá de preverse una solución para el sistema de recolección de agua de lluvias el cual deberá de ser resuelto dentro de la azotea, no pudiendo por ningún motivo dar hacia lotes colindantes ni a pozos de luz. Los pisos deberán de estar cubiertos con material impermeabilizante.
- 2.11 Se prohíbe el uso de mini departamento en la azotea.
- 2.12 Para edificaciones ya existentes, así como para las nuevas edificaciones sólo se permitirá el uso de tabiquería de material noble, sistema drywall o muros de mampostería, quedando prohibido el uso de madera para tabiquería, ésta sólo podrá utilizarse para vigas en los techos.
- 2.13 Para cumplir con el ancho reglamentario de pozos de luz interior, podrá retroceder hasta 1.00 mt. de todo el borde del pozo de luz.
- 2.14 Las nuevas edificaciones proyectadas en las azoteas deberán guardar armonía con el resto de la edificación.
- 2.15 Para edificaciones nuevas unifamiliares o multifamiliares que den uso a la azotea en virtud de la presente Ordenanza deberán de cumplir con acondicionar áreas verdes en este nivel las cuales ocuparan el 20% del área de la azotea, debiendo de prever las soluciones técnicas y estructurales adecuadas para evitar filtraciones, así como prever el mantenimiento de las mismas.

Artículo 3°.- AZOTEA DE USO PRIVADO O EXCLUSIVO

Las azoteas para uso privado o exclusivo deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- 3.1. Serán de uso y dominio exclusivo de las unidades de vivienda del último piso, y sus linderos no deberán sobrepasar los del departamento del cual forma parte, además estos deberán de contar con escalera independiente desde el interior de cada unidad de vivienda. Sólo podrán ser destinados para usos complementarios de la vivienda como: lavanderías, tendal, cuarto de planchado o servicio, depósitos, servicios higiénicos para el personal de servicio, sala de recreación, cuarto de trabajo, gimnasio o zona de parrillas llegando a ocupar un 35% del área techada del último nivel, respetando el retanque de 3.00 mt. y cumpliendo con las normas técnicas del Reglamento Nacional de Edificaciones.
- 3.2. No se permitirá la llegada de ascensores a la azotea. El acceso será obligatoriamente a través del área de dominio privado de los departamentos a los que da servicio y no se permitirá el acceso desde las áreas de uso común a las áreas de uso exclusivo.
- 3.3. No debe haber comunicación directa entre las áreas de dominio privado con las áreas de dominio común destinadas al mantenimiento de las instalaciones de uso común, cuyo acceso se efectuará únicamente a través de escalera de gato desde el área común del último piso.
- 3.4. En caso de obra nueva, es requisito indispensable que el diseño de la azotea forme parte del proyecto integral.

Artículo 4°.- AZOTEA DE USO COMÚN

Las azoteas para uso común deberán cumplir con las siguientes condiciones y requisitos:

- 4.1 Se podrán desarrollar actividades de carácter exclusivamente recreacional, (terrazas, parrillas, pérgolas, gimnasios, área verde, salas de juego, piscinas y otros relacionados con la recreación) así como una unidad de servicios higiénicos comunes y depósito, llegando a ocupar un 35% del área techada del último nivel y deberá de respetar los 3.00 mt. de retanque paralelo a la línea de retiro municipal con frente a la vía pública y cumpliendo con las normas técnicas del Reglamento Nacional de Edificaciones.
- 4.2 De ser el caso deberá presentarse el diseño y cálculo del aislamiento acústico adecuado, que garantice la mitigación de los ruidos y/o vibraciones que pudiera ocasionar el uso recreacional de la azotea afectando a los residentes de los pisos inferiores y colindantes.
- 4.3 El acceso a las áreas comunes deberán ser acordes con las secciones mínimas reglamentarias que permitan la evacuación en caso de eventos inesperados, como sismos u otros siniestros, por lo que si la edificación llegara a alcanzar



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ATE

Ordenanza N° 316-MDA

una altura mayor de 5 niveles y su uso origine concentración de personas deberá de pasar la revisión del delegado del INDECI o del CGVBP según sea el caso.

- 4.4 La azotea de régimen común deberá tener comunicación directa con las áreas de dominio común que acceden desde el primer nivel inferior de la edificación.

REGULACIÓN DEL TRATAMIENTO DE MUROS EXTERIORES EN EDIFICIOS MULTIFAMILIARES Y UNIFAMILIARES PARA EL MEJORAMIENTO DEL ORNATO

Las paredes laterales y posteriores de todas las edificaciones que colinden con propiedad de terceros, tendrán acabado de revoque enlucido y revestimiento de pintura color blanco, no permitiéndose el acabado tipo ladrillo cara vista.

Las paredes interiores de los pozos de iluminación y los parapetos de edificios unifamiliares y multifamiliares tendrán acabado de revoque con revestimiento de pintura color blanco.

Las paredes laterales perimetrales y parapetos en edificios multifamiliares que colinden con propiedad de terceros deberán uniformizar su altura para controlar el registro visual desde edificaciones multifamiliares hacia inmuebles colindantes, es decir, hacia viviendas unifamiliares.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- Las empresas y/o personas naturales que tramiten licencias de edificación y anteproyectos arquitectónicos deberán incluir las disposiciones señaladas en los artículos de la presente Ordenanza, las mismas que serán verificadas durante el procedimiento de revisión del expediente administrativo, la verificación administrativa y por la Comisión Calificadora de Proyectos, según corresponda, de acuerdo a la modalidad de aprobación que estipula la Ley N° 29090, Ley N° 29476 sus modificatorias y sus respectivos reglamentos.

Segunda.- La emisión de la conformidad de obra, adicionalmente al cumplimiento de las normas vigentes para edificaciones y de la licencia otorgada; estará sujeta al cumplimiento de los artículos de la presente Ordenanza y deberá incluirse en el informe final de verificación técnica estipulada en la Ley N° 29090, Ley N° 29476 sus modificatorias, así como sus respectivos reglamentos.

Esta segunda disposición también será aplicada para casos de licencias emitidas al amparo de la Ley N° 27157, que estén en ejecución o por ejecutarse. Asimismo, será de aplicación para todos los demás casos de edificaciones existentes que no cuenten con el tratamiento de muros exteriores que afecten a propiedad de terceros y/o al ornato público. Para estos casos se otorgará un plazo máximo de 360 días calendario, a partir de la vigencia de la presente Ordenanza para su adecuación y cumplimiento.

Tercera.- Disponer que, excepcionalmente, durante el plazo de 60 días luego de publicada la presente Ordenanza, se aceptará la regularización de construcciones sobre el último nivel de piso permitido, siempre y cuando la edificación ejecutada ocupe un área máxima del 60% de la superficie construida y que forme parte del conjunto arquitectónico concebido originalmente, de conformidad con las disposiciones contenidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones.

Cuarta.- Disponer que el incumplimiento de la presente norma generará las acciones de control y fiscalización que correspondan, así como se impondrán las sanciones especificadas y vigentes conforme el Régimen de Aplicación de Sanciones de la Municipalidad Distrital de Ate para las construcciones sin autorización.

Quinta.- Encárguese a la Gerencia de Desarrollo Urbano el cumplimiento de la presente Ordenanza a través de la Sub Gerencia de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, Sub Gerencia de Control, Operaciones y Sanciones, de acuerdo a sus competencias.

Sexta.- La presente Ordenanza entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el diario oficial "El Peruano".

POR TANTO:

REGÍSTRESE, COMUNIQUESE, PUBLIQUESE Y CÚMPLASE.

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ATE
Dr. JAVIERA LAINÉZ VINTOSILLA
SECRETARIO GENERAL

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ATE
OSCAR BENAVIDES MAJINO
ALCALDE