

Aprueban normas técnicas de carácter edificatorio aplicable en el distrito

ORDENANZA N° 031-MDMM

Magdalena, 6 de diciembre de 2013

EL ALCALDE DEL DISTRITO DE MAGDALENA DEL MAR

POR CUANTO:

El Concejo Municipal de Magdalena del Mar, en Sesión Ordinaria N° 25 de la fecha; y,

VISTO:

El informe N°120-2013-GDUO-MDMM de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Obras de fecha 02 de diciembre de 2013, y el informe N° 824-2013-GAJ-MDMM de la Gerencia de Asesoría Jurídica de fecha 02 de diciembre de 2013; y,

CONSIDERANDO:

Que, el Artículo 194 de la Constitución Política del Estado, modificado por la Ley de Reforma constitucional, Ley N° 28607, establece que las Municipalidades Provinciales y Distritales son 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 N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, establece que los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en 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, el Artículo 195 de la Constitución Política del Estado, señala que los gobiernos locales son competentes para crear, modificar y suprimir contribuciones, tasas, arbitrios, licencias y derechos municipales, conforme a Ley, así como planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial;

Que, el Artículo 79 numeral 3) Ítems 3.6 y 3.6.2 de la Ley N° 27972, establece como funciones exclusivas de las municipalidades distritales en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, el normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias y realizar la fiscalización de la construcción, remodelación o demolición de inmuebles y declaratorias de fábrica;

Que, el Artículo 36 del texto legal precitado señala que, los gobiernos locales promueven el desarrollo económico de su circunscripción territorial y la actividad empresarial local, con criterio de justicia social, asimismo el Título III de los actos administrativos y de administración de las municipalidades, el artículo 47 con respecto a las multas señala que el Concejo Municipal aprueba y modifica la escala de multas respectivas;

Que, el Artículo 40 de la Ley N° 27972, establece que "Las Ordenanzas de las municipalidades, en 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, supervisión de los servicios públicos y las materias en las que las municipalidades tienen competencia normativa. Mediante Ordenanzas se crean, modifican, suprimen exoneran, los arbitrios, tasas, licencias, derechos y contribuciones, dentro de los límites establecidos por ley;

Que, el Artículo 39 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades establece que "Los

Concejos Municipales ejercen sus funciones de gobierno mediante la aprobación de Ordenanzas y Acuerdos. (...);

Que, en ese sentido, mediante Ordenanza N° 024-MDMM se aprobó la Ordenanza que regula aspectos edificatorios y condiciones generales de edificación para el área de tratamiento normativo II y III (Sector I, II, III y IV) del distrito de Magdalena del Mar;

Que, con Informe N° 120-2013-GDUO-MDMM de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Obras y el Informe N° 824-2013-GAJ-MDMM de la Gerencia de Asesoría Jurídica, las referidas áreas proponen modificar la Ordenanza N° 024-MDMM;

Que, con la finalidad de mantener un único documento normativo en materia edificatoria se hace necesario dejar sin efecto la Ordenanza N° 024-MDMM e incluir lo solicitado por las áreas antes mencionadas;

Estando a lo expuesto, y en uso de las facultades conferidas por el artículo 9 numeral 8) y el artículo 40 de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, el Concejo Municipal aprobó por UNANIMIDAD, con dispensa del trámite de lectura y aprobación del Acta, la siguiente:

ORDENANZA

Artículo 1.- OBJETO DE LA NORMA

Las normas establecidas en la presente Ordenanza regulan aspectos edificatorios y condiciones generales de edificación para el Área de Tratamiento Normativo II y III (Sectores I, II, III y IV) del distrito de Magdalena del Mar, en concordancia con lo dispuesto en la Ordenanza N° 950-MML y sus modificatorias que aprueban el Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo del Distrito de Magdalena del Mar conformante del Área de Tratamiento III de Lima Metropolitana; y, la Ordenanza N° 1015-MML, Ordenanza N° 1017-MML, Ordenanza N° 1076-MML y Ordenanza N° 1173-MML y sus modificatorias, que aprueba el Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo del Distrito de Magdalena del Mar conformante del Área de Tratamiento II de Lima Metropolitana.

Artículo 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente Ordenanza es aplicable a todas las personas naturales o jurídicas, así como las entidades públicas y privadas que realicen intervenciones en materia urbanística y edificatoria en el Área de Tratamiento Normativo II y III del Distrito de Magdalena del Mar.

Artículo 3.- APLICACIÓN DEL PLANO DE ZONIFICACIÓN

La Zonificación aprobada mediante las Ordenanzas N° 950-MML, N° 1015-MML, 1017-MML, 1076-MML; 1173-MML y modificatorias, de las Áreas de Tratamiento Normativo II y III, se aplicará a cada lote de acuerdo al frente de la vía en la cual se ubica.

Artículo 4.- DEFINICIONES

1. Edificación: Resultado de construir una obra cuyo destino es albergar al hombre en el desarrollo de sus actividades. Comprende las instalaciones fijas y complementarias adscritas a ella.

2. Edificación nueva: Aquella que se ejecuta totalmente o por etapas, sobre un terreno sin construir.

3. Ampliación: Obra que se ejecuta a partir de una edificación preexistente, incrementando el área techada. Puede incluir o no la remodelación del área techada existente.

4. Remodelación: Obra que modifica total o parcialmente la tipología y/o el estilo arquitectónico original de una edificación existente.

5. Refacción: Obra de mejoramiento y/o renovación de instalaciones, equipamiento y/o elementos constructivos. No altera el uso, el área techada, ni los elementos estructurales de la edificación existente.

6. Acondicionamiento: Trabajos de adecuación de ambientes a las necesidades del usuario, mediante elementos removibles, como tabiquería, falsos cielos rasos, ejecución de acabados e instalaciones.

7. Puesta en valor histórico monumental: Obra que comprende, separada o conjuntamente, trabajos de restauración, recuperación, rehabilitación, protección, reforzamiento y mejoramiento de una edificación.

8. Cercado: Obra que comprende exclusivamente la construcción de muros perimétricos en un terreno y vanos de acceso siempre que lo permita la municipalidad.

9. Demolición: Acción mediante la cual se elimina total o parcialmente una edificación existente.

10. Retiro: Para efectos de aplicación de lo normado, el retiro reglamentario está referido al área comprendida entre la línea de propiedad y la línea municipal, y se encuentra establecido en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y/o el alineamiento de fachadas definido específicamente para cada proyecto.

11. Azotea.- La azotea es la construcción que se ejecuta por encima de la altura normativa establecida para la edificación cuando es plana y se permite el acceso a ella.

12. Jardín de Aislamiento.- es la sección de la vía que colida el límite de propiedad privada. Los jardines de aislamiento se encuentran expresamente establecidos en los planos que aprueban las secciones viales de las habilitaciones urbanas. El jardín de aislamiento es parte de la sección de la vía y de dominio público, en consecuencia es intangible, inalienable e imprescriptible.

13. Límite de Propiedad.- es cada uno de los linderos que define la poligonal que encierra el área de un terreno urbano rústico.

Artículo 5.- GENERALIDADES

5.1. Del tratamiento de fachadas

5.1.1. Para el caso de edificios de uso residencial multifamiliar y/o conjuntos residenciales, las zonas de servicio ubicadas hacia la calle, no deberán evidenciar su uso, dándoles un tratamiento especial en la fachada mediante el uso de vidrios arenados, muros calados, celosías prefabricadas y otros elementos arquitectónicos que limiten el registro visual desde la calle.

5.1.2. Se permitirán volados hasta de 50 centímetros únicamente para el uso de terrazas y jardineras sobre el retiro municipal, en una longitud máxima de los dos tercios del frente del lote. Este volado deberá estar como mínimo a 2.50 metros de altura sobre el nivel de vereda. No se permitirá ningún tipo de cerramiento sobre el alfeizar o baranda en dichos volados, ni modificaciones que impliquen cambiar el uso de terraza.

5.2. Del Horario

5.2.1 Las labores de construcción, remodelación y obras civiles en general a desarrollarse en el distrito, deberán ejecutarse en el siguiente horario:

- De lunes a viernes : Entre las 08:00 am y las 18.00 pm.
- Los días sábados : Entre las 8:00 am y las 13:00 pm.

- Los días domingos y feriados no podrán ejecutarse ninguna obra

5.2.2. La prohibición contenida en el artículo anterior comprende, además de las obras civiles propiamente dichas, el acarreo de materiales y desmonte, instalaciones eléctricas y sanitarias, y cualquier otra actividad que por su naturaleza ocasione malestar o incomodidad a los vecinos colindantes a la construcción, criterio que será evaluado por la Gerencia de Desarrollo Urbano en coordinación con la Gerencia de Seguridad Ciudadana.

5.2.3. Todas las personas naturales, jurídicas, públicas y/o privadas que realicen obras civiles, sean éstas para fines residenciales, recreaciones, comerciales, industriales y/o de servicios, están obligadas a destinar dentro de los límites en que se ejecuten dichas obras, espacios para el funcionamiento de servicios higiénicos y para la toma de alimentos del personal que labora en la respectiva obra.

5.2.4. Son responsables solidarios del cumplimiento de lo dispuesto por esta norma tanto el solicitante de la licencia municipal de construcción de una obra civil determinada, como las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, encargadas de la ejecución de la obra.

5.3. De la Obra Menor

5.3.1 Para efectos de la presente ordenanza se considera obra menor:

a) Las modificaciones consistentes en la apertura de vanos, ejecución de cisternas y/o colocación de tanques elevados, la ejecución de cercos perimétricos y rejas perimetrales de seguridad.

b) Las ampliaciones y/o modificaciones de área techada que no excedan de los 30.00 m²; que no afecten y comprometan la estructura de la edificación, ni cambien el uso del predio original.

5.3.2. Requisitos para el otorgamiento de Licencia de Obra Menor

Para la presentación del expediente que de inicio al procedimiento de Licencia de Obra menor, el interesado deberá presentar:

a) Carpeta (Formulario Solicitud y FUE- Formulario Único de Edificaciones)

b) Memoria Descriptiva, conteniendo el detalle de la obra a realizar, fecha de inicio y plazo de ejecución de la obra.

c) Pago de derecho de trámite.

5.3.3. En los casos de modificaciones, reparaciones, así como la apertura de vanos, ejecución de cisternas y/o colocación de tanques elevados o la ejecución de cercos perimétricos, se requerirá además:

a) Carta de seguridad y responsabilidad de la obra, firmada por Ingeniero Civil.

5.3.4. Para el caso de ampliaciones del área techada existente, hasta en 30.00 m², se deberá adjuntar adicionalmente:

a) Plano de ubicación especificando en el Cuadro de Áreas respectivo, las áreas existentes y la ampliación a efectuar; planos de distribución, cortes y elevaciones a escala conveniente, firmados por el propietario y Arquitecto Proyectista.

b) Declaración Jurada de habilidad de los profesionales (proyectista y responsable de obra).

c) Presupuesto de la obra a realizar.

d) Recibo de pago de derechos municipales, que incluye la Licencia y el Control de Obra.

En caso de que las licencias de obras menores señaladas en los literales a) y b) del artículo 5.3.1 de la presente ordenanza no sean solicitadas por el propietario del bien inmueble en el cual se ejecutan, el interesado deberá presentar poder otorgado por el propietario ante notario público o cualquier otro documento que cuente con la misma formalidad, que lo acredite estar facultado para realizar la ejecución de la citada obra.

5.3.5. Las solicitudes de Licencia de Obras Menor se encuentran sujetas a las siguientes limitaciones:

a) En caso de tratarse de un inmueble comprendido en el Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusivo y de Propiedad Común, deberá adjuntar a la solicitud, la autorización de la Junta de Propietarios, cuando las obras a ejecutar afecten áreas de dominio común o cambio en el uso del predio original o la apariencia externa del predio, en concordancia con lo establecido en los artículos 133 y 136 del Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157.

b) Cuando la obra se ejecute para el acondicionamiento de garajes o áreas de estacionamiento para habilitar ambientes de uso distinto, se deberá compensar el déficit de estacionamiento dentro del lote.

c) En ningún caso se permitirá la construcción en zona de retiro reglamentario, exceptuando los casos previstos en el Reglamento Nacional de Edificaciones y otras normas de carácter nacional, metropolitano o local.

d) No se autorizará la ejecución de obras que implique incremento de área techada en distintas etapas.

5.3.6. Procedimiento

Si la obra no comprende la ampliación del área techada, con la sola presentación de la documentación establecida en el numeral 5.3.2 de la presente ordenanza, se tendrá por otorgada la Licencia de Obra Menor, bajo responsabilidad del propietario y del proyectista; sin perjuicio de realizarse la fiscalización posterior por parte de la autoridad municipal.

De comprender la obra la ampliación del área techada, la documentación requerida será revisada y evaluada por la Subgerencia de Planeamiento Urbano, Obras Privadas y Catastro, la cual de verificar el cumplimiento de la normatividad vigente, emitirá la correspondiente resolución en un plazo no mayor de 7 días útiles.

5.3.7. Régimen del Procedimiento

Las solicitudes de Licencia de Obra Menor que no comprenden área techada, constituyen procedimientos de aprobación automática.

Las solicitudes de Licencia de Obra Menor que comprenden área techada, constituyen procedimientos de evaluación previa con silencio administrativo positivo.

5.3.8. Vigencia de la Licencia de Obra Menor

Las Licencias de Obra Menor expedidas de conformidad al procedimiento establecido en la presente ordenanza tendrán una vigencia 36 meses, contados desde la fecha de presentación de la solicitud.

5.4. Verificación de daños predios colindantes

5.4.1. Establecer que en los casos en que se verifique la ocurrencia de daños en inmuebles

de propiedad privada, previamente denunciados por los respectivos propietarios, la Subgerencia de Planeamiento Urbano, Obras Privadas y Catastro de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Obras de esta Municipalidad oficiará al Colegio de Ingenieros del Perú a fin de que dicha Institución, mediante el correspondiente peritaje, determine el origen y la magnitud de los daños producidos y efectúe las recomendaciones técnicas pertinentes, el resultado del peritaje será remitido por la Subgerencia de Planeamiento Urbano, Obras Privadas y Catastro a las partes involucradas para reparar los daños ocasionados. El documento que acredite la reparación de los daños ocasionados deberá ser suscrito por el afectado y la persona natural o jurídica responsable de la obra, debiendo dicho documento contar con firmas legalizadas ante notario público. Los gastos del peritaje serán cubiertos por la empresa responsable de la construcción.

5.4.2. No se otorgará Certificado de Finalización de Obra hasta que el causante del daño, cumpla las recomendaciones del peritaje del Colegio de Ingenieros del Perú y repare los daños ocasionados y, asimismo, cancele las multas impuestas que estén directamente relacionadas a los hechos materia de la denuncia vecinal.

5.4.3. Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, en caso que los propietarios o residentes de los predios afectados se nieguen, por cualquier medio, a que el causante repare los daños producidos, este último podrá presentar la correspondiente Constatación Notarial o policial que acredite dicha negativa con el fin de obtener el respectivo Certificado de Finalización de Obra de la Municipalidad.

5.5. De los acabados exteriores

Toda obra de construcción terminada deberá tener los acabados exteriores (Tarrajeado y/o solaqueado y pintado) manteniendo la armonía con el entorno y edificaciones vecinas colindantes. El otorgamiento del Certificado de Finalización de Obra queda condicionado al cumplimiento de esta condición.

5.6. De las medidas de seguridad en obra

Todas las obras de construcción cualquiera sea el uso, deberán de implementar obligatoriamente las medidas de seguridad que garanticen la debida protección a las propiedades colindantes y el tránsito seguro de los peatones, colocando para tal efecto; cobertores, mallas, pantallas, paneles y/o cercos perimétricos. Se permitirá la colocación de cercos provisionales en las veredas, siempre que no obstaculicen el libre tránsito peatonal y no se utilice más del 50% del ancho de la vereda previa autorización de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Obras.

5.7. Sobre las licencias de funcionamiento otorgadas

Todos los predios residenciales, que a la fecha cuenten con Licencia de Funcionamiento otorgada para el desarrollo de una actividad determinada, podrán solicitar, Licencia de Edificación para el uso consignado en la Licencia de Funcionamiento.

Artículo 6.- VERIFICAR EL ESTADO DE LOS PREDIOS COLINDANTES ANTES DEL INICIO DE CADA OBRA

6.1. Establecer en el distrito de Magdalena del Mar la obligación de las empresas constructoras de edificaciones, de adjuntar a sus solicitudes de licencia de obra y demolición, un informe de verificación técnica firmado por ingeniero civil colegiado, el mismo que deberá estar acompañado de tomas fotográficas, en el cual deberán dar cuenta del estado en que se encuentran los exteriores e interiores de cada uno de los inmuebles colindantes con el lote donde se ejecutarán las obras.

El incumplimiento de la presentación de este requisito, dará lugar a la desaprobación del expediente de licencia de obra o demolición, según sea el caso.

En el caso de licencias automáticas y provisionales, el documento indicado en el presente artículo, será presentado por los interesados ante la Municipalidad, como requisito previo al inicio de las obras, de lo contrario se les impondrán las sanciones establecidas en el Cuadro de Infracciones del Reglamento de Aplicación de Sanciones, aprobado mediante Ordenanza N° 182-MDMM y sus modificaciones.

6.2. *En caso que los propietarios o residentes de los inmuebles colindantes a los predios donde se ejecutarán obras de demolición y/o construcción se nieguen, por cualquier medio, a que la empresa constructora realice la evaluación de los mismos, conforme a lo señalado en el artículo primero de la presente Ordenanza, esta última podrá presentar la correspondiente Constatación Notarial que acredite dicha negativa con el fin de continuar con sus trámites.*

6.3. *Establézcase en 1 UIT el monto de la multa que se impondrá a las empresas constructoras que hayan obtenido licencia de obra o demolición automática o provisional, que no cumplan con presentar el informe a que se refiere el numeral 6.1. del presente artículo antes del inicio de las obras. Asimismo, se aplicará complementariamente la sanción de paralización de obra. (*)*

(*) Artículo dejado sin efecto por el Artículo Primero de la Ordenanza N° 045-2016-MDMM, publicada el 15 noviembre 2016.

Artículo 7.- CERCO

7.1. Antes del inicio de la demolición y ejecución de obras privadas para la construcción de edificios multifamiliares, galerías, centros comerciales, mercados y similares, los propietarios, constructores y/o empresas constructoras se encuentran obligados a cercar el terreno donde se ejecutarán dichas obras, de manera tal que no se visualice el interior del lote desde la vía pública.

El cerco que se construya o instale deberá ser opaco y no atentará contra el ornato y la estética de la zona, debiendo mantenerse instalado hasta la culminación de las obras.

7.2. Para los efectos de lo establecido en el artículo precedente, los cercos deberán cumplir las siguientes condiciones:

- 1) Tener una altura entre 2.10 y 2.80 m.
- 2) Estar fabricados de madera o metal con paneles modulados debidamente estructurados.
- 3) Estar adecuadamente pintados de color gris claro, cuya tonalidad será proporcionada por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Obras, a pedido de los interesados.
- 4) No deberán estar en mal estado de conservación y limpieza.

Artículo 8.- DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN

8.1.1. Para el Área de Tratamiento Normativo II (Sectores I y II) del distrito de Magdalena del Mar, será aplicable el Anexo 03, cuadro N° 01 y cuadro N° 02 de la Ordenanza N° 1076-MML y sus modificatorias. Para el Área de Tratamiento Normativo III (Sectores III y IV) del distrito de Magdalena del Mar, será aplicable el plano de alturas de edificación, expresado en el Anexo 05 de la Ordenanza N° 950-MML y sus modificatorias.

8.1.2. En las Zonas Residenciales del Área de Tratamiento Normativo II y III, se podrá incrementar la altura de edificación normada de los predios, en razón de su colindancia, según las siguientes reglas:

1. Los predios que colinden lateralmente con una edificación existente de mayor altura que la normativa, podrán edificar hasta el promedio entre la altura existente y la normada.
2. Los predios que colinden lateralmente con dos edificaciones existentes de mayor altura que la normada, podrán edificar hasta el promedio entre las dos alturas existentes.
3. En las Zonas Residenciales de Densidad Baja (RDB), los predios que colinden por el lado posterior con predios cuya altura normativa es de 8 pisos, podrán incrementar su altura de edificación

hasta 4 pisos más azotea. Si colindan con predios cuya altura normativa es de 10 pisos, podrán incrementar la altura hasta 5 pisos más azotea y, si colindan con predios cuya altura normativa es de 12 pisos o más, podrán incrementar su altura de edificación hasta 6 pisos más azotea. Este criterio, será de aplicación sólo en calles con sección vial mayor de 11.00 metros.

Artículo 9.- DE LAS AZOTEAS

9.1. Objeto y ámbito de aplicación

Mediante el presente artículo se reglamenta el uso de las azoteas en edificaciones, unifamiliares, multifamiliares, de oficinas y comerciales, a fin de proveer su adecuación con usos compatibles y reglamentarios permisibles en el distrito de Magdalena del Mar.

9.2. Consideraciones generales para el uso de las azoteas

Las Azoteas podrán ser de uso común, privado o mixto, y podrán ser edificadas hasta el 45% del área utilizable, luego de descontar los retiros laterales o frontales que se establezcan. Para ello deberá tomarse en cuenta las siguientes consideraciones:

a) En azoteas de uso común, el ingreso será únicamente desde la escalera principal y ascensores en caso de tenerlos. En Azoteas de uso privado, el ingreso será únicamente desde el departamento correspondiente y se destinará a uso vivienda, recreacional y/o de servicios (dormitorios, terrazas, estar, servicios higiénicos complementarios, dormitorio de servicio, cuarto de planchado y otros).

b) De existir instalaciones de tanques elevados, deberán estar integradas armónicamente a la edificación, no permitiéndose la exposición visual de los tanques prefabricados, ni de sus instalaciones, debiendo éstas tener cerramientos opacos.

c) El perímetro de la azotea deberá estar totalmente cercado, debiendo levantarse los parapetos frontal y posterior a una altura no menor de 1.20 m. y los parapetos laterales hasta una altura no menor de 1.80 m. con la finalidad de respetar la privacidad de las propiedades colindantes.

d) La edificación de la azotea no deberá sobrepasar por ningún motivo la altura máxima exigida de 3.00m.

e) 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 la relación sección/altura establecida en el Reglamento Nacional de Edificaciones. Asimismo se deberá presentar la carta de seguridad y responsabilidad de obra firmada por un ingeniero especialista, que garantice la estabilidad estructural del edificio.

f) En todos los casos, para predios iguales o mayores al lote normativo se considerará un retiro de 3.00 mts., respecto de la línea de borde del último piso sobre frentes que den a las vías públicas.

9.3. Azotea de Uso Común

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

a) 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 como complemento de los usos indicados.

b) Deberá presentarse conjuntamente con los proyectos para su aprobación, el diseño y cálculo del aislamiento acústico requerido, 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.

c) Deberá consignarse en el Reglamento Interno, la necesidad que los propietarios determinen los horarios, condiciones y restricciones a las actividades que se desarrollen; el mismo que debe considerar la opinión positiva de todos los propietarios de las unidades inmobiliarias del último piso, en proporción al porcentaje de usuarios requeridos para ser aprobado.

d) En caso de obra nueva, es requisito indispensable que el diseño de la azotea forme parte del proyecto presentado para la obtención de la licencia respectiva.

9.4. Azotea de Uso Privado

Las azoteas para uso privado o exclusivo deberán cumplir con lo siguiente:

Podrán ser 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. El acceso será obligatoriamente a través del área de dominio privado de los departamentos a los que da servicio.

En este caso no se permitirá el acceso desde las áreas de uso común a las áreas de uso exclusivo.

Artículo 10.- DE LOS ESTACIONAMIENTOS

10.1. En el distrito de Magdalena del Mar, los edificios multifamiliares y conjuntos residenciales deberán proveer obligatoriamente espacios de estacionamiento, de acuerdo a lo dispuesto en la Ordenanza N° 950-MML y sus modificatorias (Área de Tratamiento Normativo III del distrito de Magdalena del Mar); y, la Ordenanza N° 1015-MML, Ordenanza N° 1017-MML, Ordenanza N° 1076-MML y Ordenanza N° 1173-MML, (Área de Tratamiento Normativo II del distrito de Magdalena del Mar). Asimismo, se deberá considerar lo dispuesto en el Reglamento Nacional de Edificaciones, aprobado mediante Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA.

10.2. Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, en materia de estacionamientos se seguirán los siguientes criterios 10.2.

a) En proyectos de edificios de uso multifamiliar en zonificación residencial o comercial, en lotes con frente hasta de 15 metros, sólo se podrán usar hasta 8.00 m como máximo de este frente para estacionamientos en el retiro municipal y para accesos a estacionamientos internos. En lotes con frentes mayores de 15 m. se permitirá como máximo la ocupación del 50 % del frente del lote para estacionamiento en el retiro municipal.

b) Se permitirán estacionamientos dobles, esto es uno tras del otro, los que se contabilizarán para alcanzar el número de estacionamientos exigidos en la norma, considerándose dichos estacionamientos una sola unidad inmobiliaria para todos los efectos.

c) En los lotes ubicados frente a Avenidas con ancho mayor a 20.00 ml, en el que se desarrollen proyectos exclusivos o integrales de oficinas, hoteles y/o locales donde se desarrollen actividades de concurrencia masiva, será obligatoria el diseño de bahías para estacionamiento vehicular temporal que se ubicarán dentro del lote a fin de evitar la congestión vehicular en dichas vías y mejorar el estándar de calidad de las edificaciones de oficinas.

d) En los inmuebles ubicados en el Área de Tratamiento Normativo II, que tengan zonificación comercial, no se exigirán estacionamientos dentro del lote cuando cuenten con retiro cero.

e) En el Área de Tratamiento Normativo II, en caso de existir estacionamientos públicos habilitados en el frontis de un determinado local o predio, estos podrán ser contabilizados como parte del número de estacionamientos necesarios para cubrir el déficit de estacionamientos, lo cual no generará exclusividad en el uso de los mismos.

“f) En el Área de Tratamiento Normativo III, cuya zonificación corresponda a Residencial de Densidad Baja-RDB, se permitirá la compatibilidad de uso como playa de estacionamiento, a fin de cubrir el déficit de estacionamiento.”(*)(**)

(*) Criterio incluido por el Artículo Primero de la Ordenanza N° 048-2016-MDMM, publicada el 15 diciembre 2016.

() Criterio f) modificado por el Artículo 1 de la Ordenanza N° 001-2017-MDMM, publicada el 20 enero 2017, cuyo texto es el siguiente:**

“f) En el área de tratamiento Normativo III, cuya zonificación corresponda a Residencial de Densidad Baja (RDB), Residencial de Densidad Media (RDM) y Residencial de Densidad Alta (RDA), se permitirá la compatibilidad de uso como playa de estacionamiento, a fin de cubrir el déficit de estacionamiento. Se precisa que las zonificaciones Comercio Zonal (CZ) residencial de Densidad Muy Alta (RDMA) ya se encuentran establecidas en el índice de usos conforme la normativa vigente”

“g) En el Área de Tratamiento Normativo II, cuya zonificación corresponda a Residencial de Densidad Media (RDM), Residencial de Densidad Alta (RD) y Vivienda Taller (VT), se permitirá la compatibilidad de uso como playa de estacionamiento a fin de cubrir el déficit de estacionamientos. Se precisa que las zonificaciones comerciales (CV-CZ) ya se encuentran establecidas en el índice de usos para la ubicación de actividades urbanas conforme la normativa vigente”(*)

(*) Criterio g) incluido por el Artículo 1 de la Ordenanza N° 001-2017-MDMM, publicada el 20 enero 2017.

Artículo 11.- DEL ÁREA LIBRE

11.1. Para edificaciones destinadas a uso residencial y comercial, el área libre mínima será la indicada en el Anexo N° 03, Cuadro 01 y Cuadro 02 de la Ordenanza N° 1076-MML.

11.2. Para edificaciones destinadas a uso residencial, el área libre mínima será la indicada en el Anexo N° 02 de la Ordenanza N° 950-MML que aprueba el Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo del Distrito de Magdalena del Mar y la que se indica en el Cuadro N° 1 de la presente Ordenanza, para el Área de Tratamiento III.

11.3. En edificaciones destinadas a uso mixto (vivienda y comercio) no es exigible dejar el área libre en los pisos destinados a uso comercial, siempre y cuando se solucione adecuadamente la iluminación y ventilación aplicando los criterios desarrollados en el art. 5 del Capítulo II de la Norma A.070 del Reglamento Nacional de Edificaciones. En los pisos destinados a uso residencial, será obligatorio dejar el porcentaje de área libre mínima según la zonificación correspondiente.

Artículo 12.- DEL USO DE RETIROS

12.1. El retiro reglamentario es la distancia que existe entre el límite de propiedad y el límite de edificación. Se establece de manera paralela al lindero que le sirve de referencia. El área entre el lindero y el límite de edificación forma parte del área libre que exige en los parámetros urbanísticos y edificatorios.

12.2. Se exigirá un retiro reglamentario de 5.00 ml frente a Avenidas y 3.00 ml frente a Jirones y Calles en el Distrito de Magdalena del Mar.

12.3. En el Área de Tratamiento Normativo II y III, en las zonas en que exista consolidación de retiros menores a los establecidos en el numeral 12.2 no se exigirán los retiros reglamentarios, sino el retiro resultante de la consolidación, el mismo que será el indicado en el certificado de alineamiento correspondiente. No se tomará en cuenta la consolidación de retiros, cuando éstos

estén ocupados por cercos.

12.4 La altura de los cercos perimétricos frontales y laterales sobre el retiro municipal dependerá del entorno y no será menor de 2.40 metros ni mayor de 3.20 metros sobre el nivel de la vereda.

12.5. No se permitirá el techado de los estacionamientos ubicados sobre el retiro municipal.

12.6. No se permitirán ingresos vehiculares sobre la línea del ochavo en los lotes en esquina.

12.7. Se permitirá la construcción de gradas para subir o bajar 1.50 metros del nivel de vereda como máximo y las rampas para discapacitados de acuerdo a las normas de diseño especificadas en el Reglamento Nacional de Edificaciones.

12.8. Se permitirá la instalación o construcción de una caseta de vigilancia y/o control sobre el retiro municipal condicionado a la presentación mediante documento notarial de retirar la caseta al solo requerimiento municipal. La altura máxima de dicha caseta no será mayor de 2.40 m.

Artículo 13.- DE LAS ZONAS COMUNES

En edificios de uso residencial multifamiliar con mas de 20 departamentos se deberá contar con un ambiente destinado a usos múltiples, reuniones y asambleas de la Junta de Propietarios, que incluirá un servicio higiénico habilitado para ser usado por personas con discapacidad y un espacio para servicio o cafetería con lavadero.

Artículo 14.- DEL CONTROL DEL REGISTRO VISUAL

14.1. Cuando las edificaciones multifamiliares presenten ventanas hacia patios o pozos de iluminación interior que colinden lateral o posteriormente con viviendas unifamiliares o multifamiliares, se deberá establecer obligatoriamente control al registro visual con la finalidad de no afectar el derecho a la privacidad de los vecinos, siendo aplicable a las Áreas de Tratamiento II y III, de la siguiente manera:

a. El control del registro visual a las propiedades vecinas, deberá figurar en todos los planos y formará parte del Anteproyecto o Proyecto de Arquitectura, que será evaluado y aprobado por la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos. De requerirse cercos adicionales, estos podrán ser construidos empleando material prefabricado.

b. Será condición previa del otorgamiento del Certificado de Finalización de Obra, que la solución propuesta para el control del registro visual esté ejecutada de acuerdo a los planos aprobados y verificada en la inspección ocular correspondiente.

14.2. El registro visual de las tuberías de agua, desagüe y otros que colinden con propiedad de terceros y/o vía pública deberán estar cubiertos con material ligero que no afecte a(*) NOTA SPIJ(1) propiedad de terceros y al entorno urbano de la ciudad.

14.3. Para la instalación de ductos en las edificaciones se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 40 del Capítulo VII del Título III de la Norma A.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones.

14.4. Para la instalación de montantes en las edificaciones se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 21 del Capítulo III de la Norma A.020 del Reglamento Nacional de Edificaciones.

Artículo 15.- DE LAS ACOMETIDAS PARA REDES ELÉCTRICAS, DE TELEFONÍA, TELEVISIÓN POR CABLE Y/O FIBRA ÓPTICA

15.1. Toda instalación, independientemente de su naturaleza, deberá tener un sistema de canalización cerrado para las edificaciones, cualquiera sea el uso propuesto sea comercial, vivienda o

mixto, quedando prohibida la ubicación de cables en las superficies exteriores de los edificios.

15.2. La conexión (cableado) de las redes de distribución a la caja de suministro de las instalaciones eléctricas, y de las instalaciones de telefonía fija, televisión por cable y/o fibra óptica, deberá ser subterránea y la red o distribución domiciliaria a través de montantes debidamente empotradas y/o colocadas en ductos con registro en cada piso.

Artículo 16.- DE LAS SUBESTACIONES ELÉCTRICAS

16.1. Todo proyecto arquitectónico, según lo determine el informe de factibilidad eléctrica del concesionario, deberá reservar el área dentro del lote en la zona de retiro reglamentario y acondicionar el ambiente físico requerido para la instalación de equipos que garanticen el abastecimiento adecuado de energía eléctrica en la zona. El proyecto deberá detallar el tratamiento adecuado del espacio y el cerramiento donde se ubicara la subestación de modo que aminore los impactos visuales hacia el exterior.

16.2. En los casos donde el alineamiento de fachada no considere el retiro municipal por consolidación del perfil urbano, los proyectistas deberán adecuar dentro de la propiedad el espacio para la instalación de la subestación permitiendo el acceso para mantenimiento, registro e instalación por parte de la empresa concesionaria.

16.3. De manera excepcional, se permitirá la colocación de subestaciones eléctricas compactas en la vía pública siempre que las mismas sean colocadas de forma subterránea, en lugar adyacente al predio abastecido. Dicha solicitud, se evaluará en función a la naturaleza propia de la edificación, considerando que su inclusión dentro del lote pueda ser no funcional. En este caso el interesado deberá adjuntar, como requisito adicional, la factibilidad por parte de la empresa prestadora de servicios públicos.

16.4. Toda instalación de subestaciones de distribución de energía eléctrica (dentro o fuera del lote) se hará conforme a las especificaciones técnicas del concesionario de distribución de electricidad, ajustadas a los términos arquitectónico urbanísticos siguientes:

a) Todas las subestaciones eléctricas de distribución que se construyan en retiro reglamentario serán subterráneas de tipo pedestal y se ubicaran sobre el frente que conecte con redes de distribución de la capacidad necesaria.

b) El ambiente destinado para su instalación, contará con área adecuada y acceso seguro y controlado desde la vía pública de modo que permita su mantenimiento y/o cualquier intervención de contingencia.

c) El diseño de la boca de acceso debe prever eventualidades climáticas para impedir la penetración de agua u otros elementos que puedan resultar perjudiciales a los equipos con riesgo de provocar accidentes al personal designado para su operación.

d) No se permitirá por ningún motivo uso o función, cualquiera que fuere su carácter, a desarrollarse sobre el área destinada a la subestación.

Artículo 17.- NORMAS SOBRE ÁREAS MÍNIMAS DE VIVIENDA Y DENSIDAD HABITACIONAL

17.1. Del Área Mínima de Vivienda

En el Área de Tratamiento Normativo II del distrito de Magdalena del Mar será de aplicación en lo referente a áreas mínimas de vivienda lo dispuesto en el Anexo 03 de la Ordenanza N° 1076-MML y sus modificatorias. Así mismo se permitirá plantear en edificios de vivienda multifamiliar, departamentos de un (01) dormitorio con un área mínima de 40 m².

En el Área de Tratamiento Normativo III del distrito de Magdalena del Mar será de aplicación lo

dispuesto en el siguiente cuadro:

ÁREA MÍNIMA DE VIVIENDA		
Nº de dormitorios	Sector III	Sector IV
03	90	90
02	70	70
01	50	50

Respecto del área mínima de vivienda regulada, esta contará con una tolerancia del diez por ciento (10%)(*)

(*) Numeral 17.1 modificado por el Artículo Primero de la Ordenanza N° 020-2016-MDMM, publicada el 24 julio 2016, cuyo texto es el siguiente:

“17.1. Del Área Mínima de Vivienda

En el Área de Tratamiento Normativo II del distrito de Magdalena del Mar será de aplicación en lo referente a áreas mínimas de vivienda lo dispuesto en el Anexo 03 de la Ordenanza N° 1076-MML y sus modificatorias. Así mismo se permitirá plantear en edificios de vivienda multifamiliar, departamentos de un (01) dormitorio con un área mínima de 40 m² y departamentos de dos (02) dormitorios con un área mínima de 50 m²,

En el Área de Tratamiento Normativo III del distrito de Magdalena del Mar será de aplicación lo dispuesto en el siguiente cuadro:

ÁREA MÍNIMA DE VIVIENDA		
Nº de dormitorios	Sector III	Sector IV
03	90	90
02	70	70
01	40	40

Respecto del área mínima de vivienda regulada, esta contará con una tolerancia del diez por ciento (10%), para el caso de 02 y 03 dormitorios.”(*)

(*) Numeral 17.1 modificado por el Artículo Primero de la Ordenanza N° 018-2018-MDMM, publicada el 05 julio 2018, cuyo texto es el siguiente:

“17.1. Del Área Mínima de Vivienda

En el distrito de Magdalena del Mar se establece como área mínima de los departamentos según el siguiente cuadro:

Nº de dormitorios	Área mínima
03	70.00 m ²
02	50.00 m ²
01	40.00 m ²

Respecto del área mínima de vivienda regulada, esta contará con una tolerancia del diez por ciento (10%), para el caso de 02 y 03 dormitorios”.

17.2. De la Densidad Habitacional

En el Área de Tratamiento Normativo II y III del distrito de Magdalena del Mar, para el cálculo de la densidad habitacional se debe considerar el número de habitantes de una vivienda en función del número de dormitorios, según el siguiente cuadro:

del número de dormitorios, según el siguiente cuadro:

Vivienda	Número de habitantes
1 dormitorio	2
2 dormitorios	3
3 dormitorios	5

Considerando las alturas aprobadas en el Plano N° 2 que forma parte de la Ordenanza 950-MML, y las alturas consignadas en la Ordenanza N° 1076-MML, se establecen las siguientes densidades netas:

ZONIFICACIÓN	DENSIDAD NETA
RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA RDB	660 HAB/HA
RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA RDM	1400 HAB/HA
RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA RDA Y RESIDENCIAL DE MUY ALTA DENSIDAD RDMA	2500 HAB/HA

“Artículo 18.- RÉGIMEN DE TOLERANCIA

Las alturas máximas establecidas en la Ordenanza N° 1017-MML y el Anexo 03, cuadro N° 01 y cuadro N° 02 de la Ordenanza N° 1076-MML y sus modificatorias, para el Área de Tratamiento Normativo II (Sector I y II) del distrito de Magdalena del Mar, donde se aplica el plano de alturas de edificación, se aplicarán en lotes iguales o mayores al lote normativo (área y frente mínimo normativo) un margen de tolerancia de diez por ciento (10%) considerando el nivel de consolidación urbana de la zona.” (*)

(*) Artículo agregado por el Artículo 1 de la Ordenanza N° 020-MDMM, publicada el 01 noviembre 2014.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

Primera.- Facúltese al señor Alcalde a establecer mediante Decreto de Alcaldía, las disposiciones complementarias y/o reglamentarias que sean necesarias para la adecuación y mejor aplicación de lo dispuesto en la presente Ordenanza.

Segunda.- ENCÁRGUESE a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Obras, la Subgerencia de Planeamiento Urbano, Obras Privadas y Catastro y demás unidades orgánicas competentes, el cumplimiento y aplicación de las normas establecidas en la presente Ordenanza.

Tercera.- La presente Ordenanza entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

Cuarta.- ENCÁRGUESE a la Gerencia de Comunicaciones su difusión, a la Secretaría General la publicación de la presente Ordenanza en el Diario Oficial El Peruano y a la Subgerencia de Informática y Estadística la publicación de la presente Ordenanza en la página web de la Municipalidad www.munimagdalena.gob.pe y en el Portal del Estado Peruano: www.peru.gob.pe.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA TRANSITORIA

Única.- Las personas que hayan iniciado procedimientos administrativos de aprobación de Anteproyectos en consulta o de otorgamiento de Licencia de Edificación en sus diversas modalidades, antes de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, podrán acogerse a sus disposiciones; asimismo, la administración podrá de oficio, aplicar las disposiciones de la presente norma que beneficien al administrado así como las que faciliten y/o agilicen los trámites.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA DEROGATORIA

Única.- Déjese sin efecto las Ordenanza N° 290-MDMM, N° 405-MDMM, N° 452-MDMM, N° 458-MDMM, N° 470-MDMM, N° 473-MDMM, N° 482-MDMM, N° 496-MDMM, N° 505-MDMM, N° 514-MDMM, N° 520-MDMM, N° 524-MDMM, N° 010-2013-MDMM, N° 024-MDMM y demás disposiciones que se opongan a lo establecido en la presente Ordenanza. (*)

(*) De conformidad con el Artículo 1 de la Ordenanza N° 033-2016-MDMM, publicada el 24 julio 2016, se deja sin efecto lo dispuesto en la presente disposición complementaria derogatoria, en el extremo de la Ordenanza N° 524-2012-MDMM y la Ordenanza N° 010-2013-MDMM.

Regístrese, publíquese, comuníquese y cúmplase.

FRANCIS JAMES ALLISON OYAGUE
Alcalde

Notas finales

1 (Ventana-emergente - Popup)

NOTA SPIJ (*)

En la presente edición de Normas Legales del diario oficial "El Peruano", dice: "a", debiendo decir: "la"