

Modifican la Ordenanza N° 342-MM que aprobó los parámetros urbanísticos y edificatorios, y las condiciones generales de edificación en el distrito

ORDENANZA N° 466-MM

Miraflores, 25 de agosto de 2016

EL ALCALDE DE MIRAFLORES

POR CUANTO:

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

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194 de la Constitución Política del Perú establece que las municipalidades provinciales y distritales son los órganos de gobierno local con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. De igual modo, el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, prescribe que la autonomía que la Carta Magna establece para las municipalidades radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, según el artículo 9, numeral 8 de la Ley N° 27972, le corresponde al Concejo Municipal aprobar, modificar o derogar las ordenanzas; asimismo, acorde con el artículo 79 numerales 3.3.1 y 3.6.2 de dicha Ley, se han establecido como funciones específicas exclusivas de las municipalidades distritales, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, la aprobación del plan urbano con sujeción al plan y a las normas municipales provinciales sobre la materia; así como normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, y realizar la fiscalización de construcción, remodelación o demolición de inmuebles y declaratorias de fábrica;

Que, mediante Ordenanza N° 342-MM del 07 de febrero de 2011 y sus posteriores modificatorias, se aprobaron los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios y las Condiciones Generales de Edificación en el distrito de Miraflores;

Que, el artículo 5, literal d) de la Norma G.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones, señala que las habilitaciones urbanas y edificaciones deberán proyectarse y construirse, adecuándose al entorno y protegiendo el medio ambiente, de manera que se integren a las características de la zona de manera armónica y, asimismo, de manera que la localización y el funcionamiento de las edificaciones no degraden el medio ambiente;

Que, de igual modo, el artículo 3 de la Norma A.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones, establece que en las edificaciones se respetará el entorno inmediato, conformado por las edificaciones colindantes, en lo referente a altura, acceso y salida de vehículos, integrándose a las características de la zona de manera armónica;

Que, mediante Ordenanza N° 920, publicada en el Diario Oficial El Peruano con fecha 30 de marzo de 2006, la Municipalidad Metropolitana de Lima aprobó el reajuste integral de la zonificación de los usos del suelo del distrito de Miraflores, conformante del Área de tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana;

Que, la Gerencia de Autorización y Control, con Memorándum N° 062-2016-GAC-MM, presenta la propuesta modificatoria a la Ordenanza N° 342-MM, por lo cual la Gerencia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente y la Subgerencia de Licencias de Edificaciones Privadas, a través del Memorándum N° 096-2016-GDUMA/MM (que contiene el Informe Técnico N° 040-2016-GDUMA/MM) del 06 de mayo de 2016 e Informe N° 0105-2016-SGLEP-GAC/MM del 10 de mayo de 2016, respectivamente, emitieron sus recomendaciones y opiniones favorables; requiriéndose posteriormente, en sesión ordinaria de concejo de fecha 07 de junio de 2016, la reevaluación de dicha propuesta, debiendo considerarse únicamente las modificaciones respecto a los retiros municipales y azoteas, previstos en los artículos 8 y 9 de la Ordenanza N° 342-MM, en concordancia a formular una solución integral en armonía con la adecuada disposición del espacio público y la conservación del patrimonio cultural del distrito, aspectos que serán abordados en la formulación del Plan Urbano Distrital 2016-2026, según se aprecia del Memorándum N° 169-2016-GDUMA/MM de fecha 19 de julio de 2016;

Que, a mayor sustento, la Gerencia de Asesoría Jurídica mediante Informes Legales Nros. 097 y 147-2016-GAJ/MM, de fechas 17 de mayo y 22 de julio de 2016 respectivamente, concluye que en atención a los informes referidos es legalmente viable la aprobación de la propuesta modificatoria referida en líneas precedentes, correspondiendo continuar con el trámite de aprobación, por parte del Concejo Municipal, de considerarlo pertinente;

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

ORDENANZA QUE MODIFICA LOS ARTÍCULOS 8 Y 9 DE LA ORDENANZA N° 342-MM QUE APRUEBA LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS Y LAS CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN EN EL DISTRITO DE MIRAFLORES

Artículo Primero.- Modifíquese el artículo 8 de la Ordenanza N° 342/MM, el mismo que quedará redactado con los siguientes términos:

“Artículo 8.- RETIROS

(.)

CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS EN EDIFICACIONES DE USO RESIDENCIAL

En edificaciones de uso residencial multifamiliar cuyos lotes tengan frentes menores a 10.00 m. no se autoriza el uso del retiro para fines de estacionamientos.

En las edificaciones de uso residencial multifamiliar con frente entre 10.00 m. y 15.00 m. se autoriza el uso del 50% de retiro para fines de estacionamiento solo para visitas y/o ingreso a estacionamientos.

En las edificaciones de uso residencial unifamiliar, cualquiera sea su frente, se autoriza el uso únicamente de 7.50 m. del retiro para fines de estacionamiento solo para visitas y/o ingreso a estacionamientos.

(.)

OBRAS AUTORIZADAS EN EL RETIRO

(.)

d) Rampas de acceso vehicular a semisótano, que podrán iniciar el cambio de nivel a partir del límite de propiedad. En caso de rampas a sótanos el cambio de nivel deberá iniciar a partir de 3.00m. del límite de propiedad. No se permite usar el retiro para construir semisótano, cualquiera sea su uso (estacionamientos, vivienda u otros).

(.)

h) Cercos transparentes con una altura no mayor a 3.30 m.

i) Cercos opacos, solamente en viviendas unifamiliares y en terrenos sin construir.”

Artículo Segundo.- Modifíquese el artículo 9, numerales 3 y 5 de la Ordenanza N° 342-MM, los cuales quedarán redactados de la siguiente manera:

“Artículo 9.- AZOTEAS

La azotea es la construcción que se ejecuta por encima de la altura normativa establecida para la edificación cuando esta es plana y se permita acceso a ella. Pueden acogerse al derecho de azotea todas las edificaciones nuevas, las edificaciones cuya altura máxima la obtuvieron mediante la aplicación de la colindancia y también aquellas que a la fecha su altura es mayor a la altura normativa, pero que en su momento obtuvieron la licencia de construcción con dicha altura o cuentan con declaratoria de fábrica sin carga registral. Los requisitos mínimos para el uso y construcciones en azoteas, según su uso y dominio, serán los siguientes:

(.)

3. Se permitirá techar hasta el 40% del área utilizable de la azotea en obras nuevas con las condiciones establecidas en el presente artículo y en edificaciones existentes se permitirá techar hasta el 30%. Adicionalmente, se permitirá techo sol y sombra sin cobertura en un porcentaje de 20% el área ocupada y sin cerramiento lateral.

(.)

5. Cuando se trate de azotea propuesta conjuntamente con la obra nueva, se permitirá techar hasta un 10% adicional del área utilizable de la azotea siempre y cuando se reserve también, como mínimo, un 10% del área utilizable de la azotea para la implementación de jardines y/o áreas verdes en general, las cuales deberán tener un mínimo de 0.25m. de profundidad y estar debidamente protegidas con materiales adecuados para evitar filtraciones.

(.)”

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- Encárguese el cumplimiento de la presente ordenanza a las Gerencias de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente y de Autorización y Control, así como a las Subgerencias de Licencias de Edificaciones Privadas y de Fiscalización y Control; según a lo que a cada una corresponde conforme a sus competencias.

Segunda.- Facúltese al Alcalde para que, mediante decreto de alcaldía, establezca las normas reglamentarias y de aplicación de la presente ordenanza, de ser necesarias.

Tercera.- Precítese que la presente ordenanza entrará en vigencia a partir del día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano, debiendo adecuarse los procedimientos en trámite a las modificaciones introducidas en la presente ordenanza.

Cuarta.- Encárguese a la Secretaría General la publicación de la presente ordenanza en el Diario Oficial El Peruano, y a la Gerencia de Comunicaciones e Imagen Institucional su publicación en el Portal Institucional (www.miraflores.gob.pe).

POR TANTO:

Regístrese, comuníquese, publíquese y cúmplase.

JORGE MUÑOZ WELLS

Alcalde

-