

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE BELLAVISTA  
SECRETARIA GENERAL  
Certifica: Que esta copia concuerda  
con su original que se conserva en el  
Archivo de este Concejo



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE BELLAVISTA  
*Katherine Del Pilar Choy Lisung*  
KATHERINE DEL PILAR CHOY LISUNG  
Secretaria General

CONCEJO DISTRITAL DE BELLAVISTA

## **ORDENANZA MUNICIPAL N° 011-2013-CDB**

Bellavista, 27 de Agosto del 2013

### **EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE BELLAVISTA**

#### **POR CUANTO:**

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL DISTRITO DE BELLAVISTA, en Sesión Ordinaria de la fecha; visto el Informe N° 331-2013-MDB-GDU-SGOP de la Sub Gerencia de Obras Privadas, y;

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, modificado por Ley de Reforma Constitucional N° 28607, establece que las Municipalidades Provinciales y Distritales son órganos de Gobierno Local que gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia;

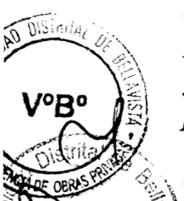
Que, el inciso 3.6.2) del artículo 79° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, establece que es función específica exclusiva de las municipalidades distritales, normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias y realizar la fiscalización de construcciones, remodelaciones o demoliciones de inmuebles y declaratorias de fábrica;

Que, el Reglamento Nacional de Edificaciones establece el objeto de normar los criterios y requisitos mínimos para el Diseño y ejecución de las Habilitaciones Urbanas y las Edificaciones, permitiendo de esta manera una mejor ejecución de los Planes Urbanos, así mismo indica que es la norma técnica rectora en el territorio nacional que establece los derechos y responsabilidades de los actores que intervienen en el proceso edificatorio, con el fin de asegurar la calidad de la edificación;

Que, la misma norma señala la obligatoriedad de la aplicación del Reglamento Nacional de Edificaciones para quienes desarrollen procesos de habilitación urbana y edificación en el ámbito nacional, cuyo resultado es de carácter permanente, público o privado;

Que, a la fecha no está reglamentado la construcción y uso de las azoteas en el Distrito de Bellavista, por lo que es necesario contar con un régimen claro y preciso que incentive el bienestar de los vecinos, el proceso de promoción de la inversión privada en el rubro de la construcción, el desarrollo urbano de la jurisdicción, la generación de empleos y la preservación del medio ambiente; por lo que dadas las especificaciones que regula la materia, la Sub Gerencia de Obras Privadas sugiere se dicte una Ordenanza Municipal que reglamente el uso adecuado de las azoteas en el distrito de Bellavista;

Que, estando a lo informado por la Gerencia de Asesoría Jurídica mediante Informe N° 250-2013-MDB-GAJ; Gerencia de Desarrollo Urbano mediante Informe N° 075-2013-MDB-GDU y Sub Gerencia de Obras Privadas mediante Informe N° 331-



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE BELLAVISTA  
SECRETARIA GENERAL  
Certifica: Que esta copia concuerda  
con su original que se conserva en el  
Archivo de este Concejo



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE BELLAVISTA  
KATHERINE DEL PILAR CHOY LISUNG  
Secretaria General

CONCEJO DISTRITAL DE BELLAVISTA

2013-MDB-GDU-SGOP, resulta necesario reglamentar, para el ámbito distrital, las construcciones y el uso privado o mixto de las azoteas con alternativa de ocupación, garantizando al mismo tiempo el desarrollo ordenado y armónico del Distrito de Bellavista;

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 9° de la Ley N° 27972, "Ley Orgánica de Municipalidades" el Concejo Municipal aprobó por **UNANIMIDAD** lo siguiente:

**ORDENANZA QUE REGLAMENTA CONSTRUCCIÓN Y USO DE LAS AZOTEAS EN LAS EDIFICACIONES EN EL DISTRITO DE BELLAVISTA**

**Artículo 1°.- Objeto y ámbito de aplicación.**

La presente Ordenanza reglamenta la construcción y 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 Bellavista.

**Artículo 2°.- Consideraciones generales para el uso de las azoteas.**

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. Los requisitos mínimos para el uso y construcciones en azoteas, según su uso y dominio, serán los siguientes:

Las azoteas en las edificaciones residenciales multifamiliares, podrán ser de uso privado, común o mixto, según lo definan los propietarios o promotores de las edificaciones, pudiéndose edificar en las mismas hasta en el 50% del área total que representan.

El área utilizable de la azotea es la resultante de descontar el retiro y el área de uso y dominio común ocupada por las instalaciones y equipos de los servicios comunes del área total de azotea, (la superficie que corresponde al área construida del último piso).

En las azoteas se reservará por lo menos el 10% de su área total para la implementación de jardines y/o áreas verdes en general, las cuales deberán tener un mínimo de 0.30m. de profundidad y estar debidamente protegida con materiales adecuados para evitar filtraciones.

En ningún caso las azoteas podrán ser utilizadas para tendales, podrá utilizarse para terrazas, jardines u otras instalaciones, así como para elementos de circulación vertical de acuerdo al proyecto presentado.

El acceso a la zona de mantenimiento y de seguridad se efectuara a través de la circulación vertical, escaleras y/o ascensores del edificio.

De existir instalaciones de tanques elevados, deberán estar integradas armónicamente a la edificación, no permitiéndose la exposición visual de los



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE BELLAVISTA  
SECRETARÍA GENERAL  
Certifica: Que esta copia concuerda  
con su original que se conserva en el  
Archivo de este Concejo



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE BELLAVISTA  
KATHERINE DEL PILAR CHOY LISUNG  
Secretaría General

CONCEJO DISTRITAL DE BELLAVISTA

tanques prefabricados, ni de sus instalaciones, debiendo éstas tener cerramientos opacos.

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.

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

Asimismo, se deberá presentar la carta de seguridad y responsabilidad de obra firmada por un ingeniero especialista, que garantice la estabilidad estructural del edificio.

La habilitación de la azotea deberá contar con las instalaciones sanitarias de protección contra las filtraciones e inclemencias del medio ambiente (rejillas, canaletas, sumideros, etc.).

Todas las edificaciones que se ejecuten en la azotea, deberán guardar homogeneidad, en su tratamiento y acabados, con la edificación matriz y con las otras construcciones que comparten el uso de la misma azotea.

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.

**Artículo 3°.- Del Uso De Las Azoteas**

En las azoteas 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.

**Artículo 4°.- Tipo De Azoteas**

**1.- Azotea de Uso Común.**

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

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.

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



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE BELLAVISTA  
SECRETARIA GENERAL  
Certifica Que esta copia concuerda  
con su original que se conserva en el  
Archivo de este Concejo



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE BELLAVISTA  
*Katherine Del Pilar Choy Lisung*  
KATHERINE DEL PILAR CHOY LISUNG  
Secretaria General

CONCEJO DISTRITAL DE BELLAVISTA

propietarios de las unidades inmobiliarias del último piso, en proporción al porcentaje de usuarios requeridos para ser aprobado.

**2.- Azotea de Uso Privado**

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

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.

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

No se permitirá el acceso desde las áreas de uso común a las áreas de uso exclusivo.

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINALES.**

**Primera.-** Facultar 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 a través de la Sub Gerencia de Obras Privadas el cumplimiento de lo dispuesto en la presente Ordenanza.

**Tercera.-** La presente ordenanza entrara en vigencia al día siguiente de su publicación en el diario oficial El Peruano.

**POR LO TANTO**

**REGÍSTRESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.**

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE BELLAVISTA  
*Katherine Del Pilar Choy Lisung*  
KATHERINE DEL PILAR CHOY LISUNG  
Secretaria General

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE BELLAVISTA  
*Dr. Ivan Rivadenezra Medina*  
Dr. IVAN RIVADENEZRA MEDINA  
ALCALDE

