

“Año de la Universalización de la Salud”

ORDENANZA MUNICIPAL N° 012 -2020-MDB

Bellavista, 24 de noviembre del 2020

EL CONCEJO DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE BELLAVISTA

VISTO:

En Sesión Ordinaria de fecha, con el voto unánime de los señores regidores y con dispensa del trámite de lectura y aprobación del acta; y;

CONSIDERANDO

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Estado, modificada por la Ley de Reforma Constitucional, Ley N° 27680 y la Ley de Reforma, 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 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, el artículo 195° de la Constitución Política del Perú, 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, establecen 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 declaratoria de fábrica;

Que, el artículo 40° de la Ley 27972, establece que las Ordenanzas de las municipalidades, en la materia de su competencia, son las normas de carácter general de mayor jerarquía;

Que, a la fecha y conforme a lo dispuesto en la Ley N° 29090 y sus modificatorias, Ley N° 29300 y Ley N° 29476, el plazo establecido para iniciar el procedimiento de regularización de edificaciones ha vencido, situación que ha generado que no exista una solución técnico legal, actual al problema de las construcciones realizadas sin licencia de edificación que cumplen con los parámetros vigentes y puedan ser mantenidas en el tiempo;

Que, mediante el D.S N° 029-2019-VIVIENDA, de fecha 06 de noviembre del 2019 se aprobó el Reglamento de Licencias de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, estableciendo que las edificaciones ejecutadas desde el 01 de enero de 2017 hasta el



BELLAVISTA
confía en ti

“Año de la Universalización de la Salud”

17 de septiembre de 2018 sin la correspondiente licencia podrán ser regularizadas, debiendo para ello cancelar los derechos y multa del 10 % del valor de la obra.

Que, por lo expuesto, resulta necesario dictar una norma de carácter temporal que otorgue la posibilidad de regularizar las construcciones que no fueron tramitadas dentro del plazo establecido en la Ley N° 29090 y sus modificatorias, la Ley N° 29300, Ley N° 29476, Ley N° 29566 y Ley N° 29898 y cuyo reglamento se encuentra en aprobado en el D.S N° 029-2019-VIVIENDA, que permita dar solución en gran parte al problema existente.

Que, ante ello, la actual Gestión Municipal considera prioritario alentar el desarrollo económico y social de la localidad, reconociendo el importante esfuerzo efectuado por la población de la jurisdicción en la construcción de sus viviendas, situación que conlleva a establecer excepcionalmente el procedimiento de Regularización de Edificaciones, a fin de facilitar el acceso a la formalidad de aquellos predios en que se han ejecutado obras en el distrito, sin la respectiva Licencia de Edificación;

Que, en ese sentido, resulta necesario emitir una norma de carácter temporal que otorgue la posibilidad de regularizar las construcciones que no fueron tramitadas dentro del plazo establecido en la Ley N° 29090 y sus modificatorias, la Ley N° 29300, Ley N° 29476, Ley N° 29566 y Ley N° 29898 y cuyo reglamento se encuentra en aprobado en el D.S N° 029-2019-VIVIENDA, que permita dar solución en gran parte al problema existente, y de manera progresiva erradicará la práctica de realizar edificaciones sin la respectiva licencia en el distrito de Bellavista; otorgándose para ello beneficios, y de ser el caso, manteniendo los márgenes mínimos previstos por el Reglamento Nacional de Edificaciones y normas urbanísticas vigentes.

ORDENANZA QUE ESTABLECE EL BENEFICIO DE REGULARIZACION DE LAS EDIFICACIONES SIN LICENCIA EN EL DISTRITO DE BELLAVISTA

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo Primero. - Objeto de la Ordenanza

Fomentar la formalidad y la revalorización de los predios en el Distrito de Bellavista, estableciendo beneficios temporales para la regularización de edificaciones, flexibilizando en la aplicación de las normas técnicas y legales que permitan el otorgamiento de Licencias de Edificación, incentivando la formalización y cumplimiento de las normas en las edificaciones para así permitir actualizar y contar con información veraz del ordenamiento urbano y lograr el crecimiento ordenado del Distrito.

Artículo Segundo. – Ámbito de Aplicación

La presente norma será de aplicación a los propietarios de predios ubicados en el distrito de Bellavista, que hayan ejecutado obras de demolición, obra nueva, ampliación, y remodelación (culminadas y/o con casco habitable) desde el 01 de enero de 2017 hasta el 17 de setiembre del 2018, sin haber obtenido la licencia de edificación respectiva. No se considerarán los predios ubicados en las zonas monumentales del distrito, que hayan sido debidamente declaradas por el Ministerio de Cultura, siendo aplicable en estos casos, la normatividad especial que regula la

“Año de la Universalización de la Salud”

protección de las zonas monumentales. Tampoco se aplicará en zonas de riesgo calificadas por Defensa Civil, predios localizados en áreas de reserva para la vía pública, a los predios ubicados en la prolongación de vías existentes que forman parte de un tramo vial, a edificaciones que se encuentren edificadas dentro de un área destinado para reserva o servidumbre y bajo líneas de alta tensión, predios que contravengan las normas técnicas, que invadan la vía pública, los retiros municipales y Jardín de Aislamiento consolidados en los planos de Habilitación Urbana. No será aplicable para edificaciones de más de 3,000 m² de área construida, ni a los que se encuentren judicializados y hayan obtenido alguna autorización por medio de la Ley del Silencio Administrativo.

Artículo Tercero. – Vigencia de la Ordenanza

La presente Ordenanza tendrá una vigencia de sesenta (60) días calendarios contados a partir del día siguiente de su publicación en el diario oficial El Peruano.

Artículo Cuarto.- Definiciones

Para una mejor ilustración y uniformidad en la aplicación de la presente Ordenanza, considérense las siguientes definiciones:

1. **Administrado:** Es la persona natural y/o persona jurídica que sea propietario, posesionario o adjudicatario del inmueble materia de trámite para la obtención de la Licencia de Edificación en vía de Regularización.
2. **Ampliación:** Obra que incrementa el área techada de una edificación existente.
3. **Demolición:** Obra que elimina, en forma total o parcial una edificación existente o parte de ella, para ejecutar y/o ampliar una nueva o cumplir alguna disposición emanada de la autoridad competente.
4. **Edificación Nueva:** Obra que se ejecuta totalmente o por etapas, a partir y sobre un terreno baldío, cumpliendo con los requisitos mínimos de diseño y ejecución de las edificaciones, o las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en la presente norma.
5. **Licencia de Edificación en vía de Regularización:** Es la autorización que expide la Municipalidad Distrital de Bellavista para las obras ejecutadas sin Licencia, previa evaluación y aprobación, la misma que se emite luego de cumplido el procedimiento establecido en la presente norma.
6. **Casco Habitable:** Es aquella que en el momento de la inspección ocular no se encuentra en proceso de ejecución, teniendo como requerimiento mínimo, la condición de habitable o sea muros tarrajados, puerta de ingreso y ventanas instaladas, por lo menos un baño completo y cocina instalados, redes eléctricas y sanitarias instaladas y funcionando. En edificaciones multifamiliares estarán concluidas las áreas comunes. No se aceptarán obras en proceso de construcción, sin acabados, sin puertas, sin ventanas, sin instalaciones.

“Año de la Universalización de la Salud”

7. **Multa Administrativa:** Multa que se genera por haber construido sin la respectiva Licencia de Edificación.
8. **Remodelación:** Obra que puede alterar el uso o la tipología y/o estilo arquitectónico original de una edificación existente, sin variar el área techada total.
9. **Refacción:** Trabajos que consisten en el mejoramiento y/o la renovación de las instalaciones, equipamiento y/o elementos constructivos sin alterar el uso, el área techada total, ni los elementos estructurales de la edificación existente.
10. **Retiro:** Es la distancia que existe entre el límite de propiedad y el límite de la edificación. Se establece de manera paralela al lindero que le sirve de referencia. El área entre el lindero y el límite de la edificación, forma parte del área libre que se exige en los parámetros urbanísticos de edificación.
11. **Zonificación:** Es el conjunto de normas urbanísticas que regulan el uso del suelo en función de las demandas físicas, económicas, y sociales de la población, permitiendo la localización compatible, equilibrada y armónica de sus actividades.



CAPITULO II DE LA LICENCIA DE EDIFICACION EN VIA DE REGULARIZACION

Artículo Quinto.- Órganos competentes

El órgano competente para evaluar los procedimientos de regularización normado en la presente Ordenanza, es la Sub Gerencia de Obras Privadas para las Modalidades A, B, C y D, la misma que resolverá en primera instancia administrativa, siendo la Gerencia de Desarrollo Urbano la que emitirá pronunciamiento en segunda instancia, agotando con dicho pronunciamiento la vía administrativa.

Artículo Sexto.- De los solicitantes.

Podrán acogerse a los beneficios establecidos en la presente ordenanza, todas aquellas personas naturales y jurídicas que se encuentran facultadas, según lo previsto en la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificación, así como el D.S N° 029-2019-VIVIENDA y cuyas edificaciones hayan sido ejecutadas sin licencia el 01 de enero de 2017 hasta el 17 de setiembre de 2018, dentro de la jurisdicción del Distrito de Bellavista.

Artículo Séptimo.- Beneficios Económicos.

Se otorgará los siguientes beneficios administrativos:

- a) El monto a pagar por concepto de Derecho de Trámite del procedimiento de Regularización de Edificación es el equivalente al 10% de la Unidad Impositiva Tributaria vigente al momento de iniciar el trámite correspondiente.
- b) Para la obtención de la Resolución de Licencia de Edificación en Vías de Regularización, será exigible el pago del 30% de multa administrativa como consecuencia de construir sin licencia de edificación.

“Año de la Universalización de la Salud”

Artículo Octavo.- Requisitos:

a) Formulario Único de Regularización, en tres (03) juegos originales, debidamente suscritos por el administrado y, en la sección que corresponda, por el profesional responsable, en el que se debe consignar la información necesaria al procedimiento que se requiere iniciar.

b) Documento de Propiedad.- Copia simple de Título de Propiedad, de ser el caso vigencia de poder o Copia Literal de Ficha o Partida Registral del inmueble expedida por el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP) con una antigüedad no mayor a 30 días calendario, copia de Minutas o Escrituras Públicas de transferencia, tanto de el o los propietarios actuales del predio como de el o los propietarios que lo transfirieran o cualquier otro documento que acredite el derecho de propiedad sobre el inmueble materia del trámite. Asimismo, en caso que el trámite sea iniciado a través de un Representante Legal o Apoderado, éste debe acreditar su condición y facultades ante esta Corporación Edil.

c) Documentación técnica, firmada por el profesional constataador, por triplicado compuesta por:

- Plano de ubicación y localización del lote.
- Planos de arquitectura (planta, cortes y elevaciones).

Los cuales deben contener: Juego de Planos. - Planos de Ubicación (con cuadro Comparativo y de áreas, sección de las vías y esquema de localización) según formato de la Ley N° 29090, Planos de arquitectura de plantas, incluido el plano de Techos (totalmente amobladas), cortes (mínimo 2 transversales, 1 por escalera) y elevaciones, a nivel de proyecto, suscrito por el administrado y con firma y sello del profesional responsable del proyecto. De corresponder debe presentar planos de Seguridad.

-Memoria descriptiva. - Informe de la ubicación, forma, área, medidas, uso y estado de terminación y de conservación del predio en trámite, así como de su proceso de independización de predios mayores (de ser el caso) y de construcción; firmado por el profesional constataador de la edificación.

d) Carta de seguridad de obra, debidamente sellada y firmada por un ingeniero civil colegiado.

e) Para regularización de remodelaciones, ampliaciones o demoliciones, copia del documento que acredite la declaratoria de fábrica o de edificación, con sus respectivos planos en caso no haya sido expedido por la Municipalidad; en su defecto, copia del Certificado de Conformidad o Finalización de Obra, o la Licencia de Obra o de Edificación de la construcción existente que no es materia de regularización.

f) En caso de demoliciones totales o parciales de edificaciones cuya declaratoria fábrica se encuentre inscrita en el Registro de Predios, se acredita que sobre el



BELLAVISTA
confía en ti

“Año de la Universalización de la Salud”

bien no recaigan cargas y/o gravámenes; en su defecto, presentar la autorización del titular de la carga o gravamen.

- g) En el caso que el predio esté sujeto al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, se adjunta la autorización de la Junta de Propietarios, siempre que esta se encuentre inscrita ante el Registro de Predios. De no estar inscrita o no estar actualizada la Junta de Propietarios y siempre que el proyecto no contravenga las normas vigentes, los parámetros urbanísticos y edificatorios, así como las condiciones de seguridad y funcionamiento, se presenta una Declaración Jurada con firmas legalizadas suscrito por mayoría simple de los propietarios en el que conste su conformidad por las obras ejecutadas a Regularizar.
- h) Copia de la Declaratoria de Fábrica o Licencia Anterior y de sus correspondientes planos. De no existir planos de Declaratoria de Fábrica deberá presentar esquila de observaciones de SUNARP que indique la no existencia de planos, y deberá hacer un levantamiento de la edificación según la Declaratoria de Fábrica inscrita.
- i) Formatos de Hoja Resumen y Predial Urbano (HR y PU), con las áreas declaradas, canceladas y actualizadas a regularizar.
- j) Copia del comprobante por derecho de trámite.
- k) Copia del comprobante de pago por el 30% de la multa administrativa correspondiente.
- l) Para modalidades C y D adjuntar la copia del comprobante de pago por derecho de revisión al Colegio de Arquitectos del Perú.

Artículo Noveno. - Procedimiento

El procedimiento a seguir es el siguiente:

Para las Modalidades A y B:

- a) La presentación de los requisitos se hará por la Subgerencia de Obras Privadas quien pondrá el visto bueno de encontrarse conforme los documentos presentados, se otorgarán los códigos de pago del derecho de trámite, debiendo el administrado proceder a su abono para el respectivo ingreso oficial.
- b) La presentación de los requisitos, su ingreso oficial se hará por la Subgerencia de Tramite Documentario y Archivo de la Municipalidad Distrital de Bellavista, se verificarán que la documentación presentada se encuentra completa y conforme en lo administrativo y legal. Se remitirá el expediente a la Subgerencia de Obras Privadas
- c) La Sub Gerencia de Obras Privadas realizará la Inspección Ocular y la Verificación Técnica Administrativa correspondiente; oficina que comunicará a la Sub Gerencia de Control de Sanciones y Sub Gerencia de Ejecutoria Coactiva, el nombre de los administrados que inicien trámite al amparo de la presente norma.
- d) El plazo para resolver el procedimiento es de 20 días hábiles. Si como resultado de la Verificación Técnica Administrativa se determina la existencia de observaciones

“Año de la Universalización de la Salud”

subsanales, la Sub Gerencia de Obras Privadas procederá a ejecutar la notificación correspondiente, dándole un plazo de 15 días hábiles al administrado para que pueda subsanarlo. Este plazo podrá ser materia de prórroga por 10 días hábiles como plazo a solicitud del administrado por única vez, siempre y cuando sea presentado dentro del plazo otorgado.

e) De no subsanarse las observaciones dentro del plazo otorgado o, luego de la segunda revisión, no subsana de forma satisfactoria, se procederá a emitir la Resolución declarando la IMPROCEDENCIA del trámite de Regularización de Edificaciones, el mismo que deberá ser notificado al administrado.

f) Si el resultado de la verificación es “CONFORME” la Sub Gerencia de Obras Privadas comunicará al administrado dicha conformidad y de existir diferencias con las áreas declaradas, deberá cumplir con presentar el HR y PU con las áreas corregidas, en concordancia con el cuadro de áreas del plano de Ubicación Aprobado, asimismo se comunicará el pago del 30% de la multa administrativa.

g) Presentados dichos documentos y pago correspondiente, la Sub Gerencia Obras Privadas emitirá la Licencia de Edificación en vía de Regularización, sellando y firmando los planos presentados, así como parte del FUE-Licencia, consignándole en el mismo la respectiva Resolución.

h). Dos juegos del FUE y de la documentación técnica se entregarán al administrado.

La Resolución de Licencia de Edificación en vía de Regularización, deberá consignar que la misma no genera ni otorga derechos de propiedad sobre la bien inmueble materia de trámite; considerándose que la documentación requerida para su obtención recoge lo declarado por el solicitante, la misma que es admitida por esta Corporación, en aplicación al Principio de Veracidad establecida en la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General.

Para las Modalidades C y D:

i). El procedimiento a seguir se establece según los literales a), b), c) y e) del Artículo Noveno de la presente Ordenanza.

j). La Sub Gerencia de Obras Privadas emite el informe de verificación de la visita técnica correspondiente para que pueda ser revisado por la Comisión Técnica Distrital. Durante este plazo el presidente de la Comisión convoca a la Comisión Técnica.

k). El plazo máximo para que la Comisión Técnica emita su dictamen, es de cinco (05) días hábiles.

l) Si el resultado de la verificación es “CONFORME” la Sub Gerencia de Obras Privadas comunicará al administrado dicha conformidad y de existir diferencias con las áreas declaradas, deberá cumplir con presentar el HR y PU con las áreas corregidas, en concordancia con el cuadro de áreas del plano de Ubicación Aprobado, asimismo se comunicará el pago del 30% de la multa administrativa.



BELLAVISTA
confía en ti

“Año de la Universalización de la Salud”

m) Presentados dichos documentos y pago correspondiente, la Sub Gerencia Obras Privadas emitirá la Licencia de Edificación en vía de Regularización, sellando y firmando los planos presentados, así como parte del FUE-Licencia, consignándole en el mismo la respectiva Resolución.

n). Dos juegos del FUE y de la documentación técnica se entregarán al administrado.

La Resolución de Licencia de Edificación en vía de Regularización, deberá consignar que la misma no genera ni otorga derechos de propiedad sobre la bien inmueble materia de trámite; considerándose que la documentación requerida para su obtención recoge lo declarado por el solicitante, la misma que es admitida por esta Corporación, en aplicación al Principio de Veracidad establecida en la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General.

Artículo Décimo. - Parámetros Urbanísticos y Edificatorios Especiales:

Los parámetros urbanísticos y edificatorios especiales de aplicación como parte de la evaluación de la Licencia de Edificación en vía de Regularización son los siguientes:

a) Los inmuebles que se encuentran en zonas consolidadas que no cuenten con retiros, resultan técnicamente procedente; siempre y cuando éstos coincidan cada uno con más del 50% de la longitud de los predios edificados (no se considera los predios vacíos) del lado de la cuadra donde se encuentra el inmueble, debiendo presentar gráfica correspondiente debidamente sustentada, la que será verificada por personal de la corporación.

No se aplicará el beneficio antes indicado, si los retiros y volados a regularizar impidan la visibilidad vehicular (ochavos); así como aquellos volados que se encuentren a una distancia menor de 2.50 metros, con respecto a las redes públicas de electricidad (en casos de construcciones a regularizar realizadas antes de la colocación de las redes de electricidad, deberá sustentarse),

Además, de no proceder la consolidación de la cuadra, ya sea por invasión del retiro municipal y/o volado sobre la vía pública, se deberá proponer la corrección necesaria en planos para ser ejecutadas en obra posteriormente.

b) Los inmuebles deben cumplir con el requerimiento de estacionamientos establecidos en la norma aplicable, sin embargo, para aquellos inmuebles que tengan déficit de estacionamiento, se otorgará la Resolución de Licencia de Edificación en vía de Regularización, en la que se consignará como carga, el incumplimiento de este parámetro; la carga deberá ser indicada en el FUE y en la Resolución.

c) Los porcentajes de las áreas libres en el lote no serán exigibles siempre que se resuelva la iluminación y ventilación de los ambientes en forma adecuada.

Para los pozos de luz, se aplicará una tolerancia máxima del 30% de lo establecido en el Artículo 19 Título III 1, norma A.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones. Realizado el cálculo respectivo, las dimensiones mínimas de los pozos de luz no

“Año de la Universalización de la Salud”

podrán ser menores a 1.40m en viviendas unifamiliares y de 1,60 m en viviendas multifamiliares.

En edificaciones existentes a regularizar donde los pozos de luz no tengan las medidas mínimas reglamentarias incluida la tolerancia, se deberán hacer las propuestas de demolición y/o correcciones necesarias en planos para ejecutarlas en obra posteriormente.

d) La altura máxima de edificación permitida será la que norme los Parámetros Urbanísticos.

e) Se aplicarán una tolerancia máxima del 30% a los parámetros siguientes: Área y frente de lote mínimo normativo; Área neta mínima de vivienda y Área techada establecida en las normas de azotea.

f) Se aplicará una tolerancia máxima del 10% de lo establecido en el Título III del Reglamento Nacional de Edificaciones, esta tolerancia no será aplicable para las alturas de piso terminado a vigas y dinteles, rutas de evacuación por emergencia y rampas de acceso a estacionamientos y peatonales y cajones de estacionamientos.

g) El ancho mínimo de las escaleras en edificaciones multifamiliares tendrá las siguientes tolerancias:

- Si esta escalera sirve hasta 2 unidades de viviendas , será = 0.90 m. Mínimo.
- Si esta escalera sirve hasta 4 unidades de viviendas será = 1.00 m. Mínimo.
- Si esta escalera sirve hasta 8 unidades de viviendas será = 1.10 m. Mínimo.

Estas medidas deberán predominar en todo el recorrido.

Se aceptarán escaleras en el retiro, siempre y cuando sean abiertas según Art. 26 del RNE.

En las escaleras que no se cumplan con lo mencionado anteriormente, se podrán hacer propuestas en los planos presentados para ser ejecutados posteriormente antes de la emisión de la Conformidad de la Obra, previa inspección ocular.

h) En lo referente a los retiros y siempre y cuando el inmueble se encuentre en zonas consolidadas y presente un retiro menor del normativo se deberá de presentar un estudio de consolidación con más de 50%+1, el cual incluirá planos, memoria y fotos que demuestren la consolidación del perfil urbano de su cuadra, la cual podrá incluir el frente de manzana opuesta, el mismo estudio que deberá de ser verificado, mediante inspección ocular del técnico a cargo del expediente.

i) Todo ambiente deberá tener ventilación natural en caso de baños o depósitos podrá realizarse mediante ventilación artificial.

j) Para la regularización de locales comerciales de salud, educación o usos diferentes al de vivienda, de ser el caso presentar las autorizaciones del sector correspondiente para su uso.



BELLAVISTA
confía en ti

“Año de la Universalización de la Salud”

k) Para el caso de Comercio y Oficinas tendrá que respetar lo establecido en las Normas A-010, A-070, A-080, A-120 y A-130 del RNE.

l) Para el caso de Educación y Salud, se tendrá que respetar las Normas A-010, A-040, A-050, A-120 y A-130 del RNE.

Artículo Décimo Primero.- Condiciones Mínimas De Diseño De Las Ampliaciones.-

Las dimensiones de los ambientes que constituyen la vivienda serán aquellas que permitan la circulación y el amoblamiento requerido para la función propuesta, acorde con el número de habitantes de la vivienda. El área techada mínima de una vivienda sin capacidad de ampliación (departamentos en edificios multifamiliares o en conjuntos residenciales sujetos al régimen de propiedad horizontal) será de 40 m². El déficit de área libre, dimensiones mínimas de los ambientes, pozos de luz, ductos de ventilación serán evaluados por la Sub Gerencia de Obras Privadas; siempre que se solucione adecuadamente la iluminación y ventilación. Escaleras y Corredores.- Las escaleras y corredores al interior de las viviendas y de los departamentos que se desarrollen entre muros deberán tener un ancho libre mínimo de 0.90 m. Las escaleras que se desarrollen en un tramo con un lado abierto o en dos tramos sin muro intermedio, podrán tener un ancho libre mínimo de 0.80 m. Para el caso de Comercio y Oficinas así como Educación y Salud, tendrá que respetar lo establecido en las normas A.010, A.040, A.050, A.070, A.080, A.120 y A.130 del Reglamento Nacional de Edificaciones.

Artículo Décimo Segundo.- Características De Las Ampliaciones. -

La Edificación debe permitir el desarrollo de las actividades humanas en condiciones de higiene y salud para sus ocupantes, creando espacios seguros para la familia que la habita, proponiendo una solución acorde con el medio ambiente. Los ambientes deberán disponerse de manera tal que garanticen su uso más eficiente, empleando materiales que demanden un bajo grado de mantenimiento. Igualmente deberá verificarse el estado de las edificaciones colindantes con el fin de contar con una propuesta que no comprometa la estabilidad y seguridad de las edificaciones vecinas. Las ampliaciones realizadas en las azoteas podrán ser regularizables, siempre y cuando, cumplan con los parámetros y condiciones técnicas de diseño para el predio, así como las características de diseño establecidas en la presente Ordenanza.

Materiales constitutivos.- Los materiales constitutivos de los cerramientos exteriores deberán ser estables, mantener un comportamiento resistente al fuego, dotar de protección acústica y evitar que el agua de lluvia o de riego de jardines filtre hacia el interior. No se permitirá el uso de triplay, cartón, plásticos u otros materiales similares en los cerramientos de los ambientes.

Ventanas.- Las ventanas que dan iluminación y ventilación a los ambientes, deberán tener un cierre adecuado a las condiciones del clima, y contar con carpintería de materiales compatibles con los materiales del cerramiento. Los vidrios crudos deberán contar con carpintería de soporte en todos sus lados. De lo contrario deberán ser templados.

Cubiertas Ligeras.- Las cubiertas ligeras deberán evitar la filtración de agua hacia el interior de la vivienda, y estar fijadas a la estructura de manera de resistir la acción de

“Año de la Universalización de la Salud”

los vientos dominantes. Los techos o azoteas de uso de los ocupantes de la edificación, deberán contar con parapetos de protección de un mínimo de 1.10 metros de altura. No se permitirá el uso de calaminas, cartón, plástico u otros materiales similares.

Artículo Décimo Tercero.- Edificaciones Nuevas, Ampliaciones y Remodelaciones No Regularizables. -

No son regularizables aquellas obras de construcción, ampliación, y remodelación en los siguientes casos:

- a. Las ejecutadas en área comunes, en el caso de las propiedades sujetas al Régimen de Propiedad Exclusiva y Común que no cuenten con la autorización de la Junta de Propietarios inscrita en registros públicos y/o el consentimiento expreso con carácter de Declaración Jurada con un quórum mínimo de los 2/3 de los propietarios de las unidades de vivienda que conforman la edificación.
- b. Las edificaciones ejecutadas en áreas de uso público que hayan sido entregadas a terceros en cesión de uso, arrendamiento, y cualquier otra modalidad derivadas de convenios, contratos, etc. suscrito por la Municipalidad.
- c. Las propiedades incursas en procesos judiciales de copropiedad, desalojos, interdicciones, mejor derecho de propiedad, etc.

DISPOSICIONES FINALES

Primera: Se excluyen de la aplicación de los alcances de la presente Ordenanza las siguientes edificaciones:

- a) Aquellas edificaciones levantadas en áreas de uso público.
- b) En áreas determinadas de alto riesgo según la Sub Gerencia de Riesgos de Desastres y Defensa Civil.
- c) En bienes inmuebles que constituyan Patrimonio Cultural de la Nación declarados por el Ministerio de Cultura.
- d) Dentro de las Zonas de Reglamentación Especial o edificaciones levantadas en contravención de la normatividad sobre el Medio Ambiente y otras que afecten el sentido y fin de la Ordenanza.

Segunda: La presente ordenanza entrará en vigencia a partir del día siguiente de su publicación en el diario oficial El Peruano hasta sesenta (60) días, pudiendo dictarse las medidas complementarias y prorrogarse mediante Decreto de Alcaldía, de resultar necesario.

Tercera: Suspensión temporal del procedimiento sancionador y/o procedimiento de ejecución coactiva a los administrados que ingresen en el marco de la presente norma expedientes de regularización a través de las ventanillas de Trámite Documentario y Archivo a fin de ser derivados a la Sub Gerencia de Obras Privadas, previo pago de la liquidación por derecho de trámite que será de acuerdo



BELLAVISTA
confía en ti

“Año de la Universalización de la Salud”

al valor de la obra actualizado, la misma que se encargará de comunicar a la Sub Gerencia de Control de Sanciones y/o a la Sub Gerencia de Ejecutoria Coactiva, para la suspensión respectiva. En caso el pedido de regularización sea declarado improcedente, el procedimiento sancionador y/o procedimiento de ejecución coactiva deberá ser reactivado.

Cuarta: Encargar a la Secretaría General la publicación de la presente Ordenanza en el diario oficial El Peruano y a la Sub Gerencia de Tecnología de la Información y Comunicaciones la publicación de la misma en el portal del Estado Peruano y en el Portal Institucional de la Municipalidad Distrital de Bellavista.

Quinta: Encargar a la Sub Gerencia de Imagen Institucional y Protocolo, en coordinación con la Gerencia de Participación Vecinal, la difusión de la presente Ordenanza; y su aplicación a la Gerencia de Desarrollo Económico y Licencias, Gerencia de Administración Tributaria y Rentas y Gerencia de Desarrollo Urbano a través de la Sub Gerencia de Obras Privadas y Sub Gerencia de Catastro.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, PUBLIQUESE Y CÚMPLASE

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE BELLAVISTA
ABOG. ROBERTO AMER LOMBARDI TAPIA
SECRETARIO GENERAL (S)

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE BELLAVISTA
DANIEL JUAN MALPARTIDA FILIO
ALCALDE