



MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES

## ORDENANZA N° 311-MM

Miraflores, 11 de setiembre de 2009

**EL ALCALDE DE MIRAFLORES;**

**POR CUANTO:**

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

**CONSIDERANDO:**

Que, el Artículo 40 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, dispone que las Ordenanzas de las municipalidades provinciales y distritales, en la 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 y supervisión de los servicios públicos y las materias en las que la municipalidad tiene competencia normativa;

Que, el Concejo Municipal cumple su función normativa fundamentalmente a través de las Ordenanzas Municipales, las mismas que de conformidad con lo previsto por el Artículo 200° numeral 4) de la Constitución, en concordancia con el Artículo 194° arriba glosado, ostentan rango normativo de ley en su calidad de normas de carácter general de mayor jerarquía dentro de la estructura normativa municipal, calidad reconocida por el Artículo 40° de la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades;

Que, en este orden de ideas con fecha 21 de octubre de 2003, se emitió la Ordenanza N° 131-MM, que establece el Régimen Normativo del Uso y Construcciones sobre Azoteas en el Distrito de Miraflores;

Que, posteriormente con fecha 27 de junio de 2007, se expidió la Ordenanza N° 260-MM, que modifica los Artículo 1°, 2°, 3° y 4° de la Ordenanza N° 131-MM;

Que, las referidas normas han regulado el uso de azoteas para vivienda más no para edificaciones con usos comerciales u oficinas administrativas, lo cual ha generado que diversos establecimientos utilicen las azoteas como depósitos o almacenes, muchas veces de material precario, o para colocar los desechos que resultan del desarrollo propio de sus actividades diarias;

Que, dichas circunstancias conllevan a una deplorable visión del entorno urbano del área comercial del distrito, lo que hace necesario establecer una regulación que permita ordenar el uso de azoteas en los inmuebles antes mencionados;

Estando a lo expuesto, de conformidad con las atribuciones conferidas por el Artículo 39 y 40 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades y con dispensa del trámite de aprobación del Acta, el Concejo Municipal por **UNANIMIDAD**, aprobó la siguiente:





MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES

## ORDENANZA

### QUE ESTABLECE EL REGIMEN NORMATIVO PARA EL USO Y CONSTRUCCIÓN SOBRE LAS AZOTEAS DE LOS INMUEBLES UBICADOS EN EL DISTRITO DE MIRAFLORES

#### Artículo 1º.- OBJETO DE LA NORMA.

Reglamentar el uso de las azoteas que superen la altura máxima de edificación establecida en el respectivo Plano de Alturas del Distrito, en las edificaciones unifamiliares, multifamiliares, de oficinas y comerciales, a fin de promover su adecuación con usos compatibles y reglamentarios permisibles con el correspondiente Plan Urbano Distrital.

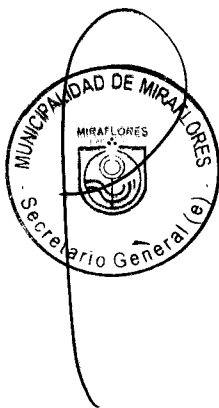
#### Artículo 2º.- DE LA APLICACIÓN DE LA NORMA.

Los parámetros que se establecen en la presente Ordenanza se aplican a todas las edificaciones existentes y futuras del distrito de Miraflores, ubicadas en lotes con frente a avenidas, calles, pasajes, parques, plazas y estacionamientos.

#### Artículo 3º.- CONDICIONES URBANÍSTICAS PARA EL USO Y EDIFICACIONES EN AZOTEAS.

La azotea es la construcción que se ejecuta por encima de la altura normativa establecida para la edificación cuando ésta 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:

1. El cerramiento de los límites de la azotea, frente a áreas públicas (avenidas, calles, pasajes, parques, plazas y estacionamientos), deberá realizarse mediante el uso de un parapeto al nivel de la línea de fachada, con una altura de 1.10 mts.
2. En los linderos laterales, que colinden con las propiedades vecinas, se deberán ejecutar obligatoriamente parapetos de 1.80 metros de altura, a fin de evitar el registro visual a propiedad de terceros.
3. Se permitirá techar hasta el 40% del área utilizable de la azotea.
4. 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).
5. 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.
6. Las construcciones (área techada) sobre las azoteas deberán ejecutarse respetando un retiro mínimo de 3.00 m. desde el alineamiento de fachada (límite del retiro municipal normativo). Sobre este retiro no se permitirá ningún tipo de estructura liviana tipo sol y sombra ni ningún otro tipo de elemento arquitectónico o estructural que desvirtúe la altura máxima establecida para la edificación.





MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES

7. Sobre los linderos laterales o el lindero posterior, colindantes con propiedad de terceros, no es obligatorio dejar retiro alguno.
8. Los techos sol y sombra sobre terrazas abiertas en la azotea no se consideran como área techada para los efectos del cómputo del porcentaje antes indicado.
9. Las construcciones sobre la azotea serán de un solo piso que no supere los 3.00 mts. de altura medidos desde el nivel del piso terminado de la azotea hasta la superficie superior del techo o cobertura. No se autorizará la regularización de construcciones de dos o más pisos ejecutadas sobre la azotea.
10. Las áreas techadas en la azotea no se contabilizarán para el cálculo del área neta mínima por vivienda, por ser esta una altura adicional a la reglamentaria.
11. Las construcciones en las azoteas podrán ser de material noble cuando se trate de proyectos integrales de edificaciones nuevas; y de material liviano (muros y techos) cuando se trate de ampliaciones de edificaciones existentes a fin de no comprometer la estructura de la edificación, a excepción de los servicios higiénicos y áreas húmedas en general que podrán ser de material noble o liviano y adicionalmente estar revestidos con mayólica y/o cerámico por razones de mantenimiento y conservación.
12. No se permitirá la construcción en azoteas en edificaciones dentro de quintas ni conjuntos residenciales.
13. Las áreas de uso y dominio común en las azoteas, que sirvan para el mantenimiento de las instalaciones y equipos de los servicios comunes de la edificación, deberán quedar debidamente independizadas y tener acceso desde el área común del último piso exclusivamente mediante escalera de gato. No se permitirá accesos a esta área desde los sectores de la azotea de uso y dominio privado.
14. Azoteas o techos que no tengan usos como áreas complementarias de la edificación según lo establecido en la presente norma, deberán mantenerse libres de desechos, no deberán ser utilizadas como depósitos, y/o para almacenamiento de cualquier índole.

**Artículo 4º: TIPOS DE AZOTEA:**

- a) **Azotea de uso privado.**- Se permitirán en las zonas CV, CZ y CM y en las zonas residenciales RDB, RDM, RDA, y RDMA, de uso residencial y/o comercial con compatibilidad de uso en el Índice para la Ubicación de las Actividades Urbanas en el distrito y que cumplan con los niveles operacionales y estándares de calidad vigentes en el distrito, superando la altura máxima establecida por la Municipalidad, siempre que exista un acceso independiente desde el interior de la correspondiente oficina, local comercial o unidad de vivienda del último piso y se cumpla con los siguientes requisitos:
  1. Estar destinada para uso exclusivo de recreación, sala de estar, gimnasio, terraza, Bar BQ, Piscina, jardines y/o áreas verdes en general, para lo cual se permitirá igualmente la implementación de una batería sanitaria básica para uso de baño y/o lavadero.



MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES

2. 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.).
3. Todas las edificaciones que se ejecuten en la azotea, aunque sean de propietarios distintos 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.

El uso exclusivo de la azotea deberá quedar establecido en la respectiva inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, sólo para los propietarios del último piso y con acceso directo desde su oficina, local comercial o unidad de vivienda a la porción de azotea que les corresponde, debidamente demarcada en los planos de independización y documentos de inscripción.

4. De plantearse más de una azotea sobre el último nivel de la edificación, a cada una se le computará el porcentaje establecido (40%) independientemente. No se permite la compensación de áreas techadas entre azoteas que correspondan a oficinas, locales comerciales o unidades de vivienda diferentes.
5. El acceso a la azotea deberá ser a través de una escalera con las dimensiones mínimas reglamentarias establecidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones.

En azoteas de uso residencial puede considerarse además la construcción de áreas de servicio con su respectivo baño para uso exclusivo de servicio (dormitorio de servicio, cuarto de planchado y/o depósito), lavandería y tendal siempre y cuando estos usos no tengan registro hacia el exterior ni evidencien su uso.

En azoteas de uso comercial puede considerarse además, la construcción de áreas complementarias de servicio interno directamente vinculadas al giro autorizado, compatibles con la zonificación vigente.

También podrá considerarse dentro del porcentaje para el uso de azoteas establecido en el numeral 3) del Artículo 3º de la presente Ordenanza, la doble altura de cualquiera de los ambientes de la oficina, local comercial o unidad de vivienda del último piso.

- b) **Azotea de uso común.**- Se permitirá en las zonas comerciales CV, CZ y CM y en las zonas residenciales RDB, RDM, RDA, y RDMA de uso residencial y/o comercial con compatibilidad de uso en el Índice para la Ubicación de las Actividades Urbanas en el distrito y que cumplan con los niveles operacionales y estándares de calidad vigentes en el distrito, siempre que exista un acceso común que será obligatoriamente por la escalera principal de la edificación y el ascensor, de contar con él, debiéndose independizar el área requerida para el mantenimiento de las instalaciones y equipos de los servicios comunes con que cuenta la edificación y respetándose las mismas características edificatorias y usos que en las azoteas de uso privado establecidas en los Numerales 1, 2 y 5 del inciso a) del presente Artículo.

Asimismo, para edificaciones de uso comercial ubicadas en zonas residenciales o comerciales se permitirá además de lo señalado en el párrafo anterior, el uso de sala de reuniones, comedor y/o cafetería.





MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES

### DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y 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.-** Deróguense las Ordenanzas 131-MM, 260-MM, el Artículo 9º de la Ordenanza N° 270-MM y cualquier otra norma municipal que se oponga a lo establecido en la presente Ordenanza.

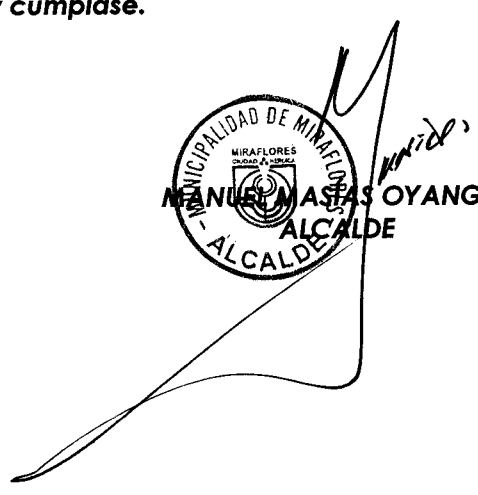
**Tercera.-** Encárguese a la Gerencia de Autorización y Control, a través de la Subgerencia de Obras Privadas, el cumplimiento de las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza.

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

**Regístrese, comuníquese, publíquese y cúmplase.**



Luis Fernando Balleza Sáez  
Secretario General (e)



MANUEL MASAS OYANGUREN  
ALCALDE