

**Establecen disposiciones vinculadas a las edificaciones en el distrito**

**ORDENANZA Nº 405-MDMM**

Magdalena del Mar, 19 de mayo de 2009

**ORDENANZA  
QUE ESTABLECE DISPOSICIONES VINCULADAS A LAS EDIFICACIONES EN EL DISTRITO DE  
MAGDALENA DEL MAR**

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MAGDALENA DEL MAR

POR CUANTO:

El Concejo Municipal Distrital de Magdalena del Mar, en Sesión Ordinaria Nº 09 de la fecha;  
y,

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194 de la Constitución Política del Perú, modificada por Ley de Reforma Constitucional Nº 27680, 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 Art. 79 de la Ley Nº 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 artículo 36 de la Ley Nº 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, señala que los gobiernos locales promueven el desarrollo económico de su circunscripción territorial y la actividad empresarial local, con criterio de justicia social;

Que, mediante Ordenanza Nº 290-MDMM publicada el 15 de diciembre del 2006 en el Diario Oficial "El Peruano" se establecieron parámetros urbanísticos y edificatorios complementarios, estándares de calidad y otras disposiciones conexas para el Área de Tratamiento III (sectores III y IV) del distrito de Magdalena del Mar. Asimismo, mediante la Ordenanza Nº 191-MDMM publicada el 02 de marzo del 2005 en el Diario Oficial "El Peruano" se establecieron porcentajes de estacionamientos para uso de visitas a considerarse en anteproyectos y/o proyectos de obras a edificarse en zonas del distrito. Finalmente, mediante Ordenanza Nº 354-MDMM publicada el 15 de mayo del 2008 en el Diario Oficial "El Peruano" se reglamentó el uso de las azoteas en este distrito;

Que, mediante Informe Nº 045-2009-MMP-DPUOPC-GDUO-MDMM de fecha 13 de mayo de 2009, el Departamento de Planeamiento Urbano Obras Privadas y Catastro, establece que resulta necesario y técnicamente procedente modificar la Ordenanza Nº 290-MDMM y derogar la Ordenanza Nº 191-MDMM y la Ordenanza Nº 354-MDMM conforme a lo expuesto en dicho informe, en el marco del proceso de promoción de la inversión privada en el rubro de la construcción, el desarrollo urbano en esta jurisdicción y la generación de empleo;

Que, asimismo, el Informe Nº 081-2009-DCA-GDUO-MDMM de fecha 16 de abril de 2009, del Departamento de Comercialización y Anuncios, precisa que la actividad de oficinas o prestación de servicios profesionales resulta compatible en aquellos predios ubicados frente a diversas vías del distrito;

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 9 de la Ley Nº 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, el Concejo Municipal aprobó por MAYORIA y con dispensa del trámite

de lectura y aprobación del Acta, la siguiente;

ORDENANZA:

**Artículo Primero.-** ESTABLEZCASE que en los predios ubicados en las vías del distrito de Magdalena del Mar que se señalan a continuación, procede la construcción y funcionamiento de edificaciones destinadas a oficinas, las que podrán tener las mismas alturas aplicables a los edificios de vivienda:

- Av. Pershing
- Av. Del Ejército
- Av. Javier Prado Oeste
- Av. Brasil
- Av. Salaverry (excepto cuadras 36 y 37)
- Av. Miroquesada - ex Juan de Aliaga - (excepto cuadras 1, 2 y 3)
- Jr. Alberto del campo - ex Contralmirante Moreno-
- Av. Sucre

El ingreso a las edificaciones que operen bajo el giro de oficinas según lo anteriormente dispuesto, será sólo por las avenidas. Asimismo, en relación con la presente norma, el área libre aplicable a las edificaciones señaladas en el presente artículo no será exigible, siempre que se cumplan con las especificaciones técnicas de iluminación y ventilación de los ambientes de trabajo y las dimensiones de los pozos de luz adecuados de acuerdo a lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones. (\*)

**(\*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 410-MDMM, publicada el 03 julio 2009, se suspende la aplicación del presente artículo.**

**Artículo Segundo.-** Para efectos de la presente ordenanza, entiéndase como "Oficina" a toda edificación destinada a la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de gestión, de asesoramiento y afines, de carácter público y privado, en concordancia con lo señalado en la norma A.080 del Reglamento Nacional de Edificaciones. (\*)

**(\*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 410-MDMM, publicada el 03 julio 2009, se suspende la aplicación del presente artículo.**

**Artículo Tercero.-** MODIFÍQUESE el porcentaje de estacionamientos establecidos en el inciso 6.4.1 del artículo sexto de la Ordenanza N° 290-MDMM, en lo referido al rubro oficinas, debiendo quedar redactado como sigue:

Usos	Un (01) estacionamiento al interior del predio por cada
Oficinas	50 m <sup>2</sup> del área útil de oficinas

**Artículo Cuarto.-** MODIFÍQUESE el inciso 6.15.1 del artículo sexto de la Ordenanza N° 290-MDMM, quedando redactado como sigue:

6.15.1 Todo proyecto arquitectónico, según lo determine el informe de factibilidad eléctrica del concesionario, podrá reservar el área dentro del lote en la zona de retiro reglamentario y acondicionar el ambiente físico requerido para la instalación de equipos de garanticen el abastecimiento adecuado de energía eléctrica en la zona. No obstante ello, dicha instalación de equipos podrá realizarse en la vía pública en forma subterránea, a elección del administrado, previa conformidad de esta Municipalidad y previo informe favorable de factibilidad eléctrica del concesionario.

**Artículo Quinto.-** MODIFÍQUESE los numerales a), b) y d) del inciso 6.15.4 del artículo sexto de la Ordenanza N° 290-MDMM, quedando redactados como sigue:

a) Todas las subestaciones eléctricas de distribución que se construyan en retiro reglamentario o en la vía pública, 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, contara con área adecuada y acceso seguro y controlado, de modo que permitirá su mantenimiento y/o cualquier intervención de contingencia.

d) No se permitirá por ningún motivo, uso o función, cualquiera que fuere su carácter, que se desarrolle sobre el área destinada a la sub-estación en el retiro reglamentario de los predios.

**Artículo Sexto.-** AGREGUESE a la Ordenanza N° 290-MDMM y modificatoria, el numeral 6.2 "De las azoteas", con el siguiente texto:

6.2.1 Consideraciones generales para el uso de las azoteas.

El uso de las azoteas deberá cumplir con las siguientes condiciones:

a) Las azoteas en edificaciones residenciales multifamiliares, podrán de 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 100% del área total que representan. (\*)

**(\*) De conformidad con el Artículo Primero de la Ordenanza N° 410-MDMM, publicada el 03 julio 2009, se suspende la aplicación del inciso a) del presente numeral.**

b) De existir retiro en la azotea, el mismo no podrá ser utilizado para tendales, podrá utilizarse para terrazas, jardines u otras instalaciones, así como para elementos de circulación vertical de acuerdo al proyecto.

*c) En todos los casos debe considerarse el uso exclusivo de una parte de la azotea para evacuación y mantenimiento de las instalaciones que se ubican en ella, (tanque elevado, caseta de ascensor, instalaciones de gas centralizadas, etc.), la cual deberá estar incluida en el 100% edificable; el acceso a la zona de mantenimiento y de seguridad se efectuara a través de la circulación vertical, escaleras y/o ascensores del edificio. (\*)*

**(\*) Inciso modificado por el Artículo Segundo de la Ordenanza N° 410-MDMM, publicada el 03 julio 2009, cuyo texto es el siguiente:**

“c) En todos los casos debe considerarse el uso exclusivo de una parte de la azotea para evacuación y mantenimiento de las instalaciones que se ubican en ella, (tanque elevado, caseta de ascensor, instalaciones de gas centralizadas, etc.). El acceso a la zona de mantenimiento y de seguridad se efectuara a través de la circulación vertical, escaleras y/o ascensores del edificio.”

d) Las 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.

e) 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.

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

g) 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 del 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.

#### 6.2.2 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

**Artículo Séptimo.-** DERÓGUESE el inciso 6.3.3 del artículo sexto de la Ordenanza N° 290-MDMM y la Ordenanza N° 191-MDMM publicada el día 02 de marzo del 2005 en el Diario Oficial "El Peruano", así como toda disposición que se oponga a la presente norma.

**Artículo Octavo.-** DERÓGUESE la Ordenanza N° 354-MDMM publicada el 15 de mayo del 2008 en el Diario Oficial El Peruano.

**Artículo Noveno.-** La presente ordenanza entrará en vigencia al día siguiente de su publicación.

Regístrese, comuníquese, publíquese y cúmplase.

FRANCIS JAMES ALLISON OYAGUE  
Alcalde