

Aprueban Ordenanza sobre autorización para construcción de escaleras convencionales y regulación de uso temporal de áreas de retiro**ORDENANZA N° 078**

La Molina, 12 de febrero del 2004

EL CONCEJO DISTRITAL DE LA MOLINA

Visto, en Sesión Ordinaria de Concejo del 5 de febrero del 2004, el Dictamen N° 001-2004 de la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto a la construcción de escaleras de acceso a los aires (azotea) de propiedad inmueble y la regularización del uso temporal del retiro municipal; y,

CONSIDERANDO:

Que, existe la problemática en la jurisdicción del Distrito de La Molina, respecto de aquellos propietarios de unidades inmobiliarias que no pueden tener acceso a los aires o azoteas de sus respectivas propiedades, por considerarse este hecho como la posibilidad de tener acceso a la construcción de un piso antirreglamentario, de conformidad con el Reglamento Nacional de Construcciones y las normas establecidas en la Ordenanza N° 198-MML que aprueba la Zonificación para el distrito de La Molina;

Que, en la Ordenanza N° 029-2000 de la Municipalidad de La Molina, que aprueba el Reglamento de Aplicación de Sanciones Administrativas, así como en el Decreto de Alcaldía N° 023-2000, se contempla como infracción sancionable el acceso a piso antirreglamentario, sin perjuicio de la demolición, salvo que este acceso se haga por medio de escaleras tipo gato caracol (metálicas);

Que, no obstante, las escaleras de tipo gato caracol (metálicas), de acuerdo con el Reglamento Nacional de Construcciones, no son apropiadas para efectuar una evacuación hacia la azotea en caso de una eventualidad de siniestro, más aún tratándose de adultos mayores y menores de edad quienes tendrían mayor dificultad para acceder a esta zona de evacuación;

Que, en tal sentido, se ha visto por conveniente regular la construcción de escaleras del tipo convencional, llámese aquellas de material noble, en general de concreto o metálicas de un solo tramo, de dos tramos, en forma de L o en U, con o sin pasamanos y demás características que se establecen en el Reglamento Nacional de Construcciones, por medio de las cuales se tenga acceso a los aires o azotea del inmueble únicamente con fines de prevención en caso de siniestros y para facilitar la evacuación sobre todo de niños y adultos mayores;

Que, por otro lado, se ha podido verificar que en el Distrito de La Molina, existe gran cantidad de construcciones realizadas con elementos fijos y permanentes que

ocupan indebidamente el área del retiro municipal y que, la mayor parte de ellas se encuentran inscritas como "carga" en los Registros Públicos vía el trámite de regularización de Declaratoria de Fábrica previsto en la Ley N° 27157 por ser anteriores al 20 de julio del año 1999 y que exonera a los propietarios a demoler lo construido en el retiro mientras permanezca inscrito como carga, salvo que el propietario levante voluntariamente la carga inscrita o se vea obligado a ello por un nuevo trámite de Licencia de Obra para remodelación o ampliación del inmueble;

Que, la Municipalidad de Lima Metropolitana, a través de la Resolución N° 768-87/MLM-AM-SMDU permite la remodelación de casas habitación unifamiliares existentes en las zonas residenciales de baja densidad R" y densidad media R3 a efectos de convertirlas en bifamiliares, con el uso del segundo y/o tercer piso como un departamento independiente, para lo cual podrá utilizarse el área de retiro frontal para la construcción de la escalera, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en dicha norma; dentro de este contexto, puede autorizarse en la jurisdicción del distrito el uso temporal de las áreas de retiro en zonas residenciales siempre y cuando se cumplan las condiciones que establece la Autoridad Municipal;

Que, es política de la actual gestión municipal brindar las máximas facilidades para la regularización de construcciones de escaleras convencionales y de las construcciones efectuadas en el retiro municipal, siempre y cuando la edificación cumpla con los parámetros normativos de zonificación y edificación;

Que, el Artículo 79° numerales 3.2 y 3.6.2 de la Ley Orgánica de Municipalidades establece que son funciones específicas de las Municipalidades en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, la de autorizar y fiscalizar la ejecución del plan de obras de servicios públicos o privados que afecten o utilicen la vía pública o zonas aéreas, así como sus modificaciones, previo cumplimiento de las normas sobre impacto ambiental, 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;

Estando a lo expuesto, el Concejo Distrital de La Molina, en Sesión Ordinaria de la fecha, con dispensa del trámite de aprobación del Acta, aprueba la siguiente:

ORDENANZA

AUTORIZACIÓN PARA CONSTRUCCIÓN DE ESCALERAS CONVENCIONALES Y REGULACIÓN DE USO TEMPORAL DE ÁREAS DE RETIRO

Artículo Primero.- De la finalidad.- La presente Ordenanza tiene por finalidad establecer por excepción el trámite de autorización para la construcción de escaleras convencionales de acceso a los aires o azotea de una propiedad inmueble; así como regular el uso temporal de las áreas de retiro municipal, y la regularización en ambos casos de las escaleras convencionales ya construidas y de los elementos construidos en el retiro municipal, antes de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza.

Artículo Segundo.- De la Autorización para Construcción de Escaleras Convencionales.- Los propietarios de unidades inmobiliarias que se ubiquen dentro de la jurisdicción del distrito podrán presentar el trámite de Licencia de Obra para construcción de escaleras del tipo convencional, de acuerdo a las características que se establecen en el Reglamento Nacional de Construcciones, que sirvan de acceso a los aires o azotea del inmueble de su propiedad, cumpliendo para ello con el procedimiento previsto en el Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2000-MTC y con los requisitos previstos en el TUPA de la Municipalidad de La Molina.

La Licencia que se otorgue para la construcción de este tipo de escaleras convencionales, se autorizará sólo

por excepción y, únicamente con fines de prevención en casos de siniestro, para facilitar la evacuación hacia los aires o azotea del inmueble. El propietario del inmueble hará constar esta situación en los Formularios respectivos y, adicionalmente, presentará una Declaración Jurada donde se compromete a utilizar la escalera convencional de acceso a los aires o azotea de su inmueble, únicamente para estos fines, bajo apercibimiento de la demolición de la escalera construida.

Artículo Tercero.- De la Regularización de la Escalera Convencional Construida.- Los propietarios que a la fecha de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, hayan construido escaleras convencionales de acceso a los aires o azotea de sus inmuebles, podrán regularizar la construcción cumpliendo con el trámite previsto en el artículo anterior, presentando adicionalmente la Declaración Jurada de Compromiso a la que se hace referencia en el artículo precedente.

Artículo Cuarto.- Del Uso Temporal del Retiro.- Se permitirá a los propietarios de unidades inmobiliarias la utilización temporal del área de retiro municipal, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- 1) Se podrán instalar elementos con carácter provisional.
- 2) Se utilizarán única y exclusivamente materiales removibles, desmontables y ligeros.
- 3) Sólo se podrá ocupar un área no mayor a un tercio (1/3) del área normativa del retiro.
- 4) El propietario del inmueble deberá suscribir una carta de compromiso notarial, comprometiéndose a restituir el área a su condición original en el momento que así lo requiera la Municipalidad.

Para estos efectos, el propietario deberá presentar Planos de Ubicación y Arquitectura, con firma y habilitación del Arquitecto responsable, de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 27157 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2000-MTC. Este trámite no dará lugar en ningún caso a obtener Declaratoria de Fábrica.

Artículo Quinto.- De la Subsanación de Construcciones en Retiro.- Los propietarios de edificaciones que, a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ordenanza hayan inscrito la ocupación del retiro como "carga" en los Registros Públicos vía el trámite de regularización de Declaratoria de Fábrica previsto en la Ley N° 27157, por ser anteriores al 20 de julio del año 1999, tendrán oportunidad para levantar tal observación de los Registros Públicos demoliendo toda aquella construcción que se halle en el área del retiro municipal.

A fin de poder cumplir con la subsanación que se establece en el párrafo anterior, el propietario presentará el expediente de la demolición cumpliendo con los requisitos previstos en el TUPA de la Municipalidad, libre del pago de los derechos respectivos y de la multa, si la hubiere.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINALES

Primera.- Dispóngase la anulación de las Multas y/u otras sanciones impuestas, incluso en proceso de ejecución coactiva, a quienes hayan construido escaleras convencionales de acceso a los aires o azoteas de inmuebles y para quienes hayan construido dentro del retiro municipal, siempre que se cumpla con los trámites de regularización y subsanación previstos en los artículos tercero y quinto, respectivamente, de la presente Ordenanza.

Las edificaciones deberán cumplir con todos los parámetros normativos exigidos y no deberán estar inscritas como cargas en los Registros Públicos de acuerdo al procedimiento previsto en la Ley N° 27157 y sus normas reglamentarias.

Segunda.- Durante la vigencia de la presente Ordenanza, la Subgerencia de Control Urbano de la Gerencia de Desarrollo Urbano, dejará de aplicar la infracción prevista

con el Código N° 1315 de la Nomenclatura de Infracciones, a todos aquellos propietarios de inmuebles que se acojan a las disposiciones de los artículos segundo y tercero de la Ordenanza, en tanto se verifique que el uso de la escalera convencional es sólo de acceso a los aires o azotea con fines de evacuación en casos de siniestro.

Tercera.- El plazo para acogerse a la subsanación de las construcciones en retiro municipal es de noventa (90) días calendario, contados a partir de la vigencia de la presente Ordenanza.

Cuarta.- Facúltese a la Alcaldía para que vía Decreto dicte las normas reglamentarias de la presente Ordenanza.

Quinta.- La presente Ordenanza entrará en vigencia al día siguiente de su publicación.

Regístrese, publíquese, comuníquese y cúmplase.

LUIS DIBÓS VARGAS PRADA
Alcalde

03715