



MUNICIPALIDAD DE MAGDALENA DEL MAR

ORDENANZA N° 290-MDMM

Magdalena del Mar, 23 de Noviembre de 2006

ORDENANZA QUE ESTABLECE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS COMPLEMENTARIOS, ESTÁNDARES DE CALIDAD Y OTRAS DISPOSICIONES CONEXAS PARA EL AREA DE TRATAMIENTO III (SECTORES III y IV) DEL DISTRITO DE MAGDALENA DEL MAR

CONSIDERANDO:

Que, mediante Ordenanza N° 950, publicada en el diario oficial "El Peruano" el 17 de junio de 2006, la Municipalidad Metropolitana de Lima aprobó el reajuste integral de Zonificación de Usos del Suelo de un sector del distrito de Magdalena del Mar, que es parte del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana;

Que, el artículo 6° del precitado dispositivo legal establece que la Municipalidad Distrital de Magdalena del Mar, deberá aprobar los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios Complementarios, de Estacionamientos, Retiros, Tamaños Mínimos de Departamentos, Densidades Netas de ser necesario y otros, para su aplicación en su jurisdicción;

Que, en tal sentido, resulta necesario dar cumplimiento a lo dispuesto por la Ordenanza N° 950, normando los parámetros urbanísticos y edificatorios complementarios, estándares de calidad y otras disposiciones conexas aplicables al Área de Tratamiento III (Sectores III y IV) del distrito, los cuales serán de cumplimiento obligatorio;

En uso de las atribuciones conferidas por el numeral 8) del Artículo 9° de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, el Concejo Municipal con el voto de **UNANIMIDAD**, con dispensa del trámite y lectura del acta, aprobó la siguiente:

ORDENANZA

Artículo Primero.- CONTENIDO

Las normas establecidas en la presente Ordenanza se adecuan a la normatividad metropolitana vigente dispuesta en la Ordenanza N° 950-MML que aprueba el Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo del Distrito de Magdalena del Mar conformante del Área de Tratamiento III de Lima Metropolitana.

Artículo Segundo.- AMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza está constituido por los Sectores III y IV del distrito de Magdalena del Mar, definidos en el artículo tercero de la presente Ordenanza, y conformantes del Área de Tratamiento III de Lima Metropolitana.

El Área de Tratamiento III se caracteriza por la homogeneidad del uso residencial y se encuentra delimitada por el área comprendida por el trazo de la Avenida Sánchez Carrión (antes Pershing); la Avenida Salaverry, bordeando el Malecón Bernales e incluyendo el Conjunto Residencial Marbella y la Urbanización Salaverry; la avenida Pérez Aranibar o del Ejército hasta su encuentro con el Jirón Raimondi (Elías Bonnemaïsson), el Jirón Domingo Ponte, continuando por el Jirón Inclán y la Avenida Brasil hasta su intersección con la avenida Sánchez Carrión.



MUNICIPALIDAD DE MAGDALENA DEL MAR

ORDENANZA N° 290-MDMM

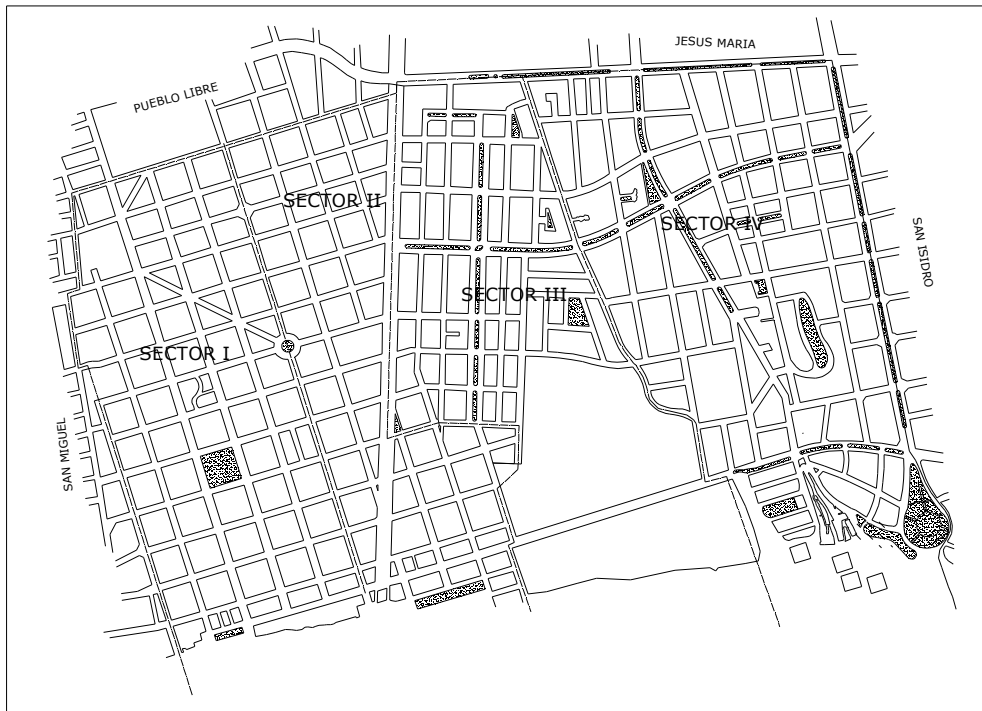
Magdalena del Mar, 23 de Noviembre de 2006

Artículo Tercero.- SECTORIZACIÓN

Para efectos de la presente Ordenanza establézcase la Sectorización Urbana que se muestra en la lámina siguiente:

Lamina 1 Sectorización Urbana

(para efectos de la presente Ordenanza léase sólo los sectores III y IV)



Los sectores están definidos en cuanto a sus características, potencialidades y vocación para aceptar determinado tipo de zonificación, teniendo en cuenta el área y frente de lote; altura de zonificación, densidad neta; secciones viales; usos del suelo, entre otros.

SECTOR III (Área de Tratamiento III)

El Sector III, se encuentra ubicado entre las avenidas Brasil, Sánchez Carrión, los jirones Trujillo, Domingo Ponte e Inclán.



MUNICIPALIDAD DE MAGDALENA DEL MAR

ORDENANZA N° 290-MDMM

Magdalena del Mar, 23 de Noviembre de 2006

SECTOR IV (Área de Tratamiento III)

El Sector IV se encuentra ubicado entre el jirón Trujillo, las avenidas Sánchez Carrión, Salaverry, bordeando los acantilados hasta el límite con el Puericultorio y el Hospital Larco Herrera.

Artículo Cuarto.- APLICACIÓN DEL PLANO DE ZONIFICACION

La Zonificación aprobada mediante Ordenanza N° 950-MML se aplicará a cada lote de acuerdo al frente de la vía en la cual se ubica.

Artículo Quinto.- DELIMITACIÓN DE ZONAS

- 5.1** En el Plano de Zonificación General del Distrito de Magdalena del Mar se han delimitado las distintas zonas mediante líneas que pasan por el eje de las vías o cruzan manzanas por los límites de propiedad.
- 5.2** En las áreas habilitadas o consolidadas, las líneas límite de zona deben interpretarse de la siguiente manera:
- a) **Línea divisoria en eje de vía**
Diferencia los usos del suelo en los lotes que dan frente a una misma calle (ver grafico N°1)
 - b) **Línea divisoria que corta la manzana**
Diferencia los usos del suelo teniendo como base la profundidad del lote cuyo frente esta afectado por un uso determinado. Esto es aplicable también cuando dos líneas divisorias atraviesan una manzana determinando vías de dos usos. (ver gráfico N°2)
 - c) **Lotes con frente a dos calles paralelas**
Cuando un lote da frente a dos calles paralelas y esta cruzado por una "línea límite de zonas", cada zona afectara al terreno en áreas proporcionales a los fondos del lote normativo. Solo en casos especiales podrá optarse por uno de los dos usos, previo dictamen de la Comisión Técnica correspondiente.



MUNICIPALIDAD DE MAGDALENA DEL MAR

ORDENANZA N° 290-MDMM

Magdalena del Mar, 23 de Noviembre de 2006

GRAFICO N° 1

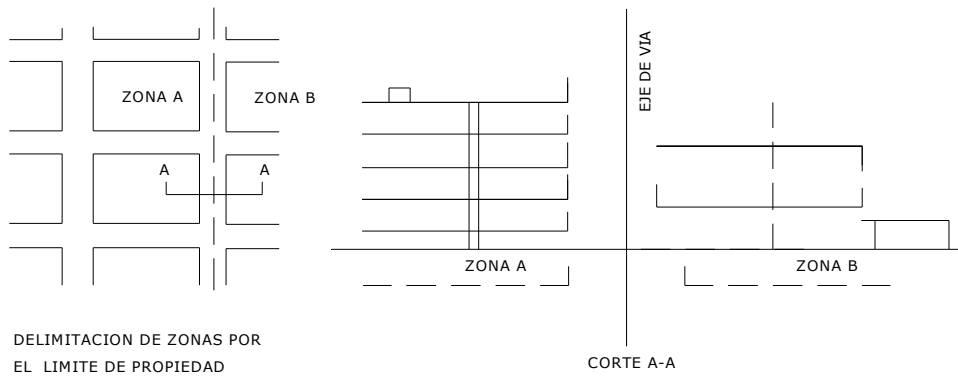
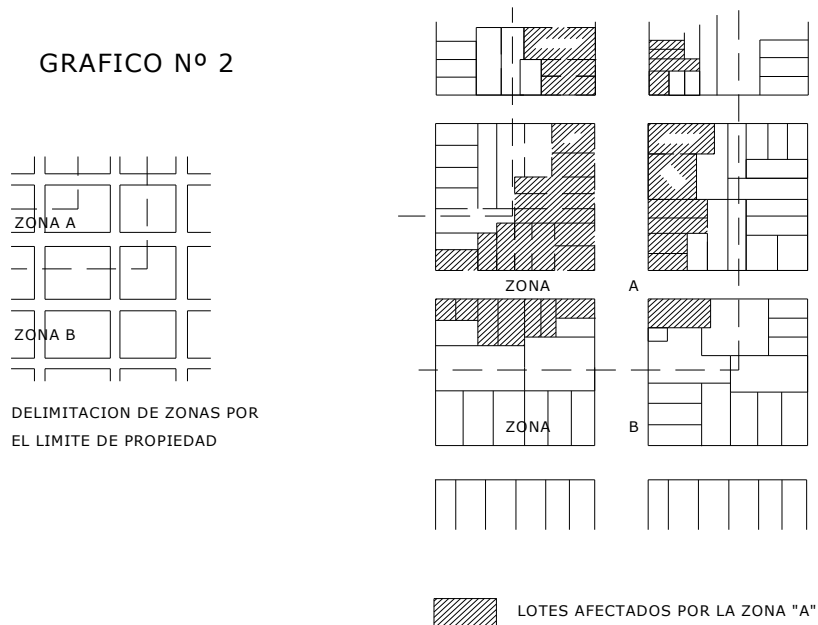


GRAFICO N° 2





MUNICIPALIDAD DE MAGDALENA DEL MAR

ORDENANZA N° 290-MDMM

Magdalena del Mar, 23 de Noviembre de 2006

Artículo Sexto.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS COMPLEMENTARIOS, ESTÁNDARES DE CALIDAD Y OTRAS DISPOSICIONES CONEXAS

6.1. De la altura de edificación.-

6.1.1. Las alturas máximas establecidas en el Plano de Alturas de Edificación (Plano N°2) de la Ordenanza N° 950-MML se aplicarán en lotes iguales o mayores al lote normativo (área y frente mínimo normativo), de conformidad con el Cuadro N° 1 que a continuación se muestra:

**CUADRO N° 1
RESUMEN DE ZONIFICACION RESIDENCIAL
DISTRITO DE MAGDALENA DEL MAR (PARCIAL)
AREA DE TRATAMIENTO III**

Zona	Usos	Lote Mínimo Normativo (m2)	Frente Mínimo Normativo (ml)	Altura Máxima de Edificación*	Área Libre Mínima
Residencial de Densidad Baja RDB	Unifamiliar y Multifamiliar	200	10	3 a 4	35%
	Unifamiliar y Multifamiliar	300	10	5 **	35%
Residencial de Densidad Media RDM	Unifamiliar y Multifamiliar	300	10	6	35%
	Unifamiliar y Multifamiliar	350	10	8	35%
Residencial de Densidad Alta RDA	Multifamiliar	350	10	8	35%
	Multifamiliar	450	15	9 a 10	40%
	Multifamiliar	600	15	11 a 12	40%
Resid. de Densidad Muy Alta RDMA	Multifamiliar	800	18	15	50%
	Multifamiliar	1000	20	15	50%

* Altura en numero de pisos. Las alturas específicas de edificación que corresponden dentro del rango establecido, están definidas en el Plano N°2 de Alturas de Edificación que forma parte de la Ordenanza 950-MML.

** Frente a la avenida Gonzáles Prada.

6.1.2. La altura de edificación se medirá sobre el frente de vereda de la línea municipal (cota mas baja de la vereda) y será la establecida en los Planos de Altura de Edificación del Distrito de Magdalena del Mar correspondiente al Área de Tratamiento III de Lima Metropolitana (Ver Cuadro N° 1 del presente artículo), con las siguientes precisiones:

a. La altura máxima de piso a piso de los departamentos en edificios multifamiliares será de 3.00 metros lineales conforme a lo descrito en el acápite B.7 del Anexo 04 de la Ordenanza 950-MML. Se admitirán ambientes de doble altura siempre que no superen la altura máxima normativa establecida para la zona.



MUNICIPALIDAD DE MAGDALENA DEL MAR

ORDENANZA N° 290-MDMM

Magdalena del Mar, 23 de Noviembre de 2006

b. En aquellos lotes ubicados en esquina cuyo lindero lateral o posterior colinde con un lote de zonificación inferior (por lo tanto de menor altura) se podrá adoptar la mayor altura de edificación en una longitud no mayor de una y media vez el ancho de la sección vial menor (incluyendo los retiros) medido a partir de la esquina y en dirección hacia el lote de menor zonificación. En el resto del lote se aplicará el criterio de colindancia establecido en el acápite B.9 del Anexo 04 de la Ordenanza 950-MML.

c. En las Zonas Residenciales de Baja Densidad RDB se aplicara el criterio de colindancia descrito en el acápite B.9.3 del Anexo 04 de la Ordenanza 950-MML, solo cuando el fondo del lote de menor densidad colinda en una longitud mayor al 50% con el fondo del lote en el cual se ubica la edificación de mayor densidad. Este criterio, será de aplicación solo en el Sector IV del distrito y en calles con sección vial mayor de 11.00 m.

6.2 De las azoteas

6.2.1. En las Zonas Residenciales las azoteas deberán ser de uso común y podrán ser edificadas hasta un máximo del 45 % del área utilizable total, de conformidad a lo dispuesto en el acápite B.10 de la Ordenanza 950-MML, debiendo estar retiradas 3.00 m como mínimo de los frentes principal y posterior. Las áreas de los retiros no se incluye para determinar el porcentaje máximo de edificación señalado en la presente disposición.

6.2.2. El ingreso hacia la azotea será únicamente desde la escalera principal y ascensores en caso de tenerlos. La azotea se destinará exclusivamente al uso recreacional al aire libre y de servicios techados como lavandería común, servicios higiénicos únicamente para las áreas recreativas, y gimnasio, 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.

6.2.3. Para habilitar la azotea, deberá presentarse, conjuntamente con los proyectos, para su aprobación por la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos, el diseño y cálculo del aislamiento acústico requerido, para mitigar los impactos negativos, por ruidos y/o vibraciones que pudiera ocasionar el uso recreacional de la azotea que afecte a los residentes de los pisos inferiores y los vecinos colindantes.

6.2.4. Las construcciones en azoteas de los ambientes comunes señalados en el presente numeral, no podrán transgredir, en ningún caso, las alturas normativas correspondientes.

6.3 De los estacionamientos

6.3.1. En el Distrito de Magdalena del Mar, de conformidad a lo señalado en los incisos B.5 y B.6 del Anexo N° 04 de la Ordenanza 950-MML serán de aplicación las normas que regulan la correspondencia entre la unidad de vivienda y provisión de estacionamientos los que deberán necesariamente ser resueltos al interior del lote.

6.3.2. En el distrito de Magdalena del Mar, los edificios multifamiliares y conjuntos residenciales deberán proveer obligatoriamente espacios de estacionamiento, de acuerdo a lo siguiente:

Sectores III y IV: Un estacionamiento por vivienda hasta 120 m² y dos estacionamientos para viviendas de mayor área.

6.3.3. Los anteproyectos y/o proyectos de edificios multifamiliares y conjuntos residenciales a edificarse en la vía colectora distrital Jr. Contralmirante Montero (Ex. Jr. Alberto del Campo) y en las Avenidas Pershing, Javier Prado, Antonio Miroquesada, Juan de Aliaga, Salaverry, Gonzáles Prada, y Av. Del Ejército (con excepción de las cuadras 1, 2, 3 y 4), deberán considerar obligatoriamente dentro del lote, para uso de las visitas, un 10% de estacionamientos adicionales a los indicados en los numerales precedentes. Los estacionamientos para uso de visitas serán obligatoriamente de uso común.



MUNICIPALIDAD DE MAGDALENA DEL MAR

ORDENANZA N° 290-MDMM

Magdalena del Mar, 23 de Noviembre de 2006

6.3.4. Los accesos vehiculares y peatonales en todas las edificaciones deberán respetar obligatoriamente la ubicación de árboles en la vía pública, con la finalidad de conservar las áreas verdes existentes y respetar los niveles de calidad ambiental y urbana en el distrito.

6.3.5. En proyectos de edificios de uso multifamiliar en zonificación residencial o comercial, en lotes con frente hasta de 15 metros, solo se podrán usar hasta 8.00 m como máximo de este frente para estacionamientos en el retiro municipal y para accesos a estacionamientos internos. En lotes con frente mayores de 15 m. se permitirá como máximo la ocupación del 50 % del frente del lote para estacionamiento en el retiro municipal.

6.3.6. Se permitirán estacionamientos dobles, uno detrás del otro, siempre y cuando pertenezcan a la misma unidad de vivienda, debiendo cumplir con las condiciones y dimensiones mínimas establecidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones (Norma A.010, artículo 65).

6.3.7. Las puertas de acceso a los estacionamientos internos ubicados en primera planta, sótano y semisótano y/o los ubicados en el retiro municipal no deberán invadir la vía pública al momento de accionarse.

6.3.8. Los proyectos de edificios de uso mixto residencial y comercial podrán utilizar hasta el 80% del frente de lote para ingreso vehicular a los estacionamientos internos y/o los ubicados sobre el retiro municipal. Los estacionamientos destinados a uso comercial sobre el retiro municipal no podrán cercarse.

6.3.9. La berma en la vía pública así como los estacionamientos ubicados sobre el retiro municipal no se podrán pavimentar, solo se permitirán huellas con losetas de cemento o cualquier otro material, colocados con una separación no menor de 10 centímetros, de tal forma que permita el sembrado de césped entre estas. Si el estacionamiento se encuentra ubicado sobre sótanos se deberá diseñar y construir obligatoriamente jardineras en el retiro municipal, con especificación de los detalles constructivos que consideren la provisión, filtros y evacuación de agua de regadío.

6.3.10. En las esquinas formadas por la intersección de dos vías vehiculares, con el fin de evitar accidentes de tránsito, cuando no existan retiros o se utilicen cercos opacos, existirá un retiro en el primer piso, en diagonal (ochavo) que deberá tener una longitud mínima de 3.00 m, medida sobre la perpendicular de la bisectriz del ángulo formado en dicha esquina. El ochavo deberá estar libre de todo elemento que obstaculice la visibilidad y no se permitirá por ningún motivo el ingreso vehicular a través de este.

6.4. Del requerimiento de estacionamientos para edificaciones comerciales, oficinas y otros usos

6.4.1. En todas las zonas comerciales o compatibles con el uso comercial, los estacionamientos requeridos deberán necesariamente ser resueltos al interior del lote, permitiéndose estacionamientos dobles, uno detrás del otro, con las dimensiones mínimas establecidas en la Norma A.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones. Los locales comerciales y/o de servicios requerirán obligatoriamente del siguiente porcentaje de estacionamientos:

Usos	Un (01) estacionamiento al interior del predio por cada
Academias, Locales preuniversitarios, Institutos	20 m2 de área techada total
Apart Hotel	20% del numero de dormitorios
Bancos, instituciones financieras diversas	20 m2 de área techada total



MUNICIPALIDAD DE MAGDALENA DEL MAR

ORDENANZA N° 290-MDMM

Magdalena del Mar, 23 de Noviembre de 2006

Cafeterías y comidas al paso	20 m2 de área techada total
Casinos, Bingos y Tragamonedas	15 m2 de área techada total
Centros médicos y/o Laboratorios	40 m2 de área techada total
Cines, teatros, locales de espectáculos y de conferencias	15 butacas
Colegios y Nidos	30 m2 del área construida total
Gimnasios, academias de natación, de tenis y otros deportes	25 m2 de área techada total
Hospitales, Clínicas, Sanatorios, Policlínicos y similares	30 m2 de área útil;
Hoteles de 3, 4 o 5 estrellas	30% del numero de dormitorios
Hostales	25% del numero de dormitorios
Instituciones públicas del Gobierno Central y otras;	30 m2 de área útil
Locales Culturales, Clubes, Instituciones y similares	40 m2 de área techada total
Locales de Culto, iglesias, instituciones religiosas	40 m2 de área techada total
Locales deportivos o coliseos	20 espectadores
Mercados y Galerías FERIALES	25 puestos
Oficinas	40 m2 del área útil de oficinas
Restaurantes, Peñas y similares	20 m2 de área techada total
Salas de baile y discotecas	20 m2 de área techada total
Salas de reuniones sociales	20 m2 de área techada total
Supermercados y Tiendas de Autoservicio y Galerías Comerciales	50 m2 de área construida total (exceptuando zonas de almacenamiento)

6.5. Del área libre

6.5.1. Para edificaciones destinadas a uso residencial, el área libre mínima será la indicada en el Anexo N° 02 de la Ordenanza N° 950-MML que aprueba el Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo del Distrito de Magdalena del Mar y la que se indica en el Cuadro N° 1 de la presente Ordenanza.

6.5.2. En edificaciones destinadas a uso mixto (vivienda y comercio) no es exigible dejar el área libre en los pisos destinados a uso comercial, siempre y cuando se solucione adecuadamente la iluminación y ventilación (ver Reglamento Nacional de Edificaciones, Norma A.070, Capítulo II). En los pisos destinados a uso residencial, será obligatorio dejar el porcentaje de área libre mínima según la zonificación correspondiente.



MUNICIPALIDAD DE MAGDALENA DEL MAR

ORDENANZA N° 290-MDMM

Magdalena del Mar, 23 de Noviembre de 2006

6.5.3. En lotes en esquina se admitirá hasta un 30% de área libre como mínimo

6.6. Del tratamiento de fachadas

6.6.1. Para el caso de edificios de uso residencial multifamiliar y/o conjuntos residenciales, las zonas de servicio ubicadas hacia la calle, no deberán evidenciar su uso, dándoles un tratamiento especial en la fachada mediante el uso de vidrios arenados, muros calados, celosías prefabricadas y otros elementos arquitectónicos que limiten el registro visual desde la calle.

6.6.2. Se permitirán volados hasta de 80 centímetros únicamente para el uso de terrazas y jardineras sobre el retiro municipal, en una longitud máxima de los dos tercios del frente del lote. Este volado deberá estar como mínimo a 2.50 metros de altura sobre el nivel de vereda. No se permitirá ningún tipo de cerramiento sobre el alfeizar o baranda en dichos volados, ni modificaciones que impliquen cambiar el uso de terraza.

6.7. Del uso de retiros

6.7.1. La altura de los cercos perimétricos frontales y laterales sobre el retiro municipal dependerá del entorno y no será menor de 2.40 metros ni mayor de 3.20 metros sobre el nivel de la vereda.

6.7.2. No se permitirá el techado de los estacionamientos ubicados sobre el retiro municipal.

6.7.3. No se permitirán ingresos vehiculares sobre la línea del ochavo en los lotes en esquina.

6.7.4. Se permitirá la construcción de gradas para subir o bajar 1.50 metros del nivel de vereda como máximo y las rampas para discapacitados de acuerdo a las normas de diseño especificadas en el Reglamento Nacional de Edificaciones.

6.7.5. Se permitirá la instalación o construcción de una caseta de vigilancia y/o control sobre el retiro municipal condicionado a la presentación mediante documento notarial de retirar la caseta al solo requerimiento municipal. La altura máxima de dicha caseta no será mayor de 2.20 m.

6.8. De las zonas comunes

En edificios de uso residencial multifamiliar con mas de 20 departamentos se deberá contar con un ambiente destinado a usos múltiples, reuniones y asambleas de la Junta de Propietarios, que incluirá un servicio higiénico habilitado para ser usado por personas con discapacidad y un espacio para servicio o cafetería con lavadero.

La sala de usos múltiples no podrá ubicarse en las azoteas de los edificios.

6.9. Del control del registro visual

Cuando las edificaciones multifamiliares presenten ventanas hacia patios o pozos de iluminación interior que colinden lateral o posteriormente con viviendas unifamiliares o bifamiliares, se deberá establecer obligatoriamente control al registro visual con la finalidad de no afectar el derecho a la privacidad de los vecinos, de la siguiente manera:

a. Los cercos de los pozos de luz a predios colindantes deberán levantarse a una altura igual a la altura total de la edificación vecina incluyendo la azotea. Para tal efecto se deberá considerar en el cálculo estructural, la estabilidad de dichos cercos.



MUNICIPALIDAD DE MAGDALENA DEL MAR

ORDENANZA N° 290-MDMM

Magdalena del Mar, 23 de Noviembre de 2006

- b.** La altura de dicho cerco no será menor de 3.50 metros sobre el nivel del piso respectivo, siendo obligatorio el acabado y el pintado por ambos lados del muro.
- c.** A partir de la altura resultante se deberá proponer el control visual sujeto a evaluación de la Comisión Calificadora de Proyectos. De requerirse cercos adicionales estos podrán ser construidos empleando materiales prefabricados con el acabado respectivo.
- d.** El control del registro visual a las propiedades vecinas, deberá figurar en todos los planos y formará parte del Anteproyecto o Proyecto de Arquitectura, que será evaluado y aprobado por la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos.
- e.** Será condición previa del otorgamiento del Certificado de Finalización de Obra, que la solución propuesta para el control del registro visual esté ejecutada de acuerdo a los planos aprobados y verificada en la inspección ocular correspondiente.

6.10. De la obligatoriedad de presentar factibilidades de servicios

- a.** Para la revisión de los expedientes técnicos de vivienda multifamiliar y conjunto residencial se deberán presentar los certificados de suficiencia y/o factibilidad de servicios otorgados por las empresas concesionarias de energía eléctrica, telefonía, agua y desagüe.
- b.** Este requerimiento también es aplicable para locales comerciales y oficinas con áreas construidas mayores de 500 m².

6.11. De la presentación de Estudios de Impacto Ambiental (EIA) e Impacto Vial

- 6.11.1.** Todo proyecto y/o anteproyecto arquitectónico de obra nueva, ampliación y remodelación destinado a uso comercial que tenga como mínimo un área construida total de 1,000 m², deberá contener un Estudio de Impacto Ambiental y Vial al momento de su presentación.
- 6.11.2.** Todo proyecto arquitectónico de Conjunto Residencial y edificio de vivienda multifamiliar de mas de 15 pisos, exigirá la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental y Vial al momento de su presentación.

6.12. De las medidas de seguridad en obra

Todas las obras de construcción cualquiera sea el uso, deberán de implementar obligatoriamente las medidas de seguridad que garanticen la debida protección a las propiedades colindantes y el tránsito seguro de los peatones, colocando para tal efecto; cobertores, mallas, pantallas, paneles y/o cercos perimétricos. Se permitirá la colocación de cercos provisionales en las veredas, siempre que no obstaculicen el libre tránsito peatonal y no se utilice más del 50% del ancho de la vereda previa autorización de la Gerencia de Obras.

6.13. De los acabados exteriores

Toda obra de construcción terminada deberá tener los acabados exteriores (Tarrajeado, solaqueado y pintado) manteniendo la armonía con el entorno y edificaciones vecinas colindantes. El otorgamiento del Certificado de Finalización de Obra queda condicionado al cumplimiento de lo señalado en el presente artículo.



MUNICIPALIDAD DE MAGDALENA DEL MAR

ORDENANZA N° 290-MDMM

Magdalena del Mar, 23 de Noviembre de 2006

6.14. De las acometidas para redes eléctricas, de telefonía, televisión por cable y/o fibra óptica

6.14.1 Toda instalación, independientemente de su naturaleza, deberá tener un sistema de canalización cerrado para las edificaciones, cualquiera sea el uso propuesto sea comercial, vivienda o mixto, quedando prohibida la ubicación de cables en las superficies exteriores de los edificios.

6.14.2 La conexión (cableado) de las redes de distribución a la caja de suministro de las instalaciones eléctricas, y de las instalaciones de telefonía fija, televisión por cable y/o fibra óptica, deberá ser subterránea y la red o distribución domiciliaria a través de montantes debidamente empotrados y/o colocados en ductos con registro en cada piso.

6.15 De las subestaciones eléctricas

6.15.1 Todo proyecto arquitectónico, según lo determine el informe de factibilidad eléctrica del concesionario, deberá reservar el área dentro del lote en la zona de retiro reglamentario y acondicionar el ambiente físico requerido para la instalación de equipos que garanticen el abastecimiento adecuado de energía eléctrica en la zona.

6.15.2 Para efectos de aplicación de lo normado, el retiro reglamentario esta referido al área comprendida entre la línea de propiedad y la línea municipal, y se encuentra establecido en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y/o el alineamiento de fachadas definido específicamente para cada proyecto.

6.15.3 En los casos donde el alineamiento de fachada no considere el retiro municipal por consolidación del perfil urbano, los proyectistas deberán adecuar dentro de la propiedad el espacio para la instalación de la subestación permitiendo el acceso para mantenimiento, registro e instalación por parte de la empresa concesionaria.

6.15.4 Toda instalación de subestaciones de distribución de energía eléctrica se hará conforme a las especificaciones técnicas del concesionario de distribución de electricidad, ajustadas a los términos arquitectónico urbanísticos siguientes:

- a) Todas las subestaciones eléctricas de distribución que se construyan en retiro reglamentario 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, contará con área adecuada y acceso seguro y controlado desde la vía pública de modo que permita su mantenimiento y/o cualquier intervención de contingencia.
- c) El diseño de la boca de acceso debe prever eventualidades climáticas para impedir la penetración de agua u otros elementos que puedan resultar perjudiciales a los equipos con riesgo de provocar accidentes al personal designado para su operación.
- d) No se permitirá por ningún motivo uso o función, cualquiera que fuere su carácter, a desarrollarse sobre el área destinada a la subestación.
- e) La Comisión Calificadora de Proyectos excepcional y justificadamente admitirá la instalación de las subestaciones eléctricas de distribución sobre el retiro reglamentario, siempre que se garantice la reserva de área para dicho fin, tanto en los planos de anteproyecto y proyecto como en la Memoria Descriptiva suscrita por el propietario y el proyectista. El proyecto deberá detallar el tratamiento adecuado del espacio y el cerramiento donde se ubicara la subestación de modo que aminore los impactos visuales hacia el exterior.



MUNICIPALIDAD DE MAGDALENA DEL MAR

ORDENANZA N° 290-MDMM

Magdalena del Mar, 23 de Noviembre de 2006

6.16. Normas sobre áreas mínimas de vivienda y densidad habitacional

En el Distrito de Magdalena del Mar, de conformidad a lo señalado en el inciso B.6 del Anexo N° 04 de la Ordenanza 950-MML serán de aplicación las normas que regulan el área mínima de viviendas y complementariamente las densidades netas, establecidas en concordancia con las alturas de edificación.

6.16.1. Del Área mínima de Viviendas

Conforme a lo señalado en el inciso B.6.1 del Anexo N° 04 de la Ordenanza 950-MML el área mínima de vivienda según la Zonificación y Sectorización respectiva, con excepción de la Av. Brasil, será la siguiente:

AREA MINIMA DE VIVIENDAS

<i>ZONIFICACION</i>	<i>SECTOR III</i>	<i>SECTOR IV</i>
<i>RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD RDB</i>	<i>100.00 m2</i>	<i>120.00 m2</i>
<i>RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD RDM</i>	<i>100.00 m2</i>	<i>110.00 m2</i>
<i>RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD RDA</i>	<i>100.00 m2</i>	<i>100.00 m2</i>
<i>RESIDENCIAL DE MUY ALTA DENSIDAD RDMA</i>	<i>100.00 m2</i>	<i>100.00 m2</i>

6.17. De la Densidad Habitacional

Para el calculo de la densidad habitacional se debe considerar el numero de habitantes de una vivienda en función del numero de dormitorios, según lo siguiente:

Vivienda	Numero de habitantes
1 dormitorio	2
2 dormitorios	3
3 dormitorios	5

Considerando las alturas aprobadas en el Plano N°2 que forma parte de la Ordenanza 950-MML , se establecen las siguientes densidades netas:

ZONIFICACION	DENSIDAD NETA
RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA RDB	660 HAB/HA



MUNICIPALIDAD DE MAGDALENA DEL MAR

ORDENANZA N° 290-MDMM

Magdalena del Mar, 23 de Noviembre de 2006

RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA RDM	1400 HAB/HA
RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA RDA Y RESIDENCIAL DE MUY ALTA DENSIDAD RDMA	2500 HAB/HA

En los lotes donde se puedan construir edificaciones con mayor altura de las establecidas en el Plano de Alturas de Edificación que forma parte de la Ordenanza 950-MML, ya sea en aplicación del criterio de colindancia (Según Artículo B.9 de la Ordenanza 950-MML) o por su ubicación, podrán incrementar la densidad neta de manera proporcional a la cantidad de pisos adicionales resultantes.

En los sectores del distrito que se encuentran dentro del alcance de la presente Ordenanza, con excepción de la Av. Brasil, los trámites de aprobación del anteproyecto y proyecto de obra conducentes al otorgamiento de Licencias de Obras para edificaciones multifamiliares y conjuntos residenciales que consideren unidades inmobiliarias para ser vendidas a terceros, deberán considerar para el cómputo de la densidad, como dormitorio todos los ambientes que permitan su uso como tal, independientemente de la denominación o uso propuesto por el proyectista.

Artículo Séptimo.- APLICACIÓN SUPLETORIA DE LAS NORMAS

Las Comisiones Calificadoras de Proyectos verificarán y evaluarán los anteproyectos y proyectos que se presenten obligatoriamente las condiciones de diseño especificadas en los artículos precedentes y supletoriamente las establecidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- Derogación de normas.

Deróguense las Ordenanzas N°s 184-MDMM, 188-MDMM, 192-MDMM, 217-MDMM y 226-MDMM emitidas por esta Municipalidad y las demás normas y disposiciones que se opongan a la presente Ordenanza.

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

REGÍSTRESE, PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE