

egulan y controlan el registro visual desde edificaciones multifamiliares hacia propiedades vecinas colindantes

ORDENANZA Nº 260-MDMM

Magdalena del Mar, 06 de abril de 2006

**ORDENANZA
QUE REGULA Y CONTROLA EL REGISTRO VISUAL DESDE EDIFICACIONES
MULTIFAMILIARES HACIA PROPIEDADES VECINAS COLINDANTES**

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MAGDALENA DEL MAR

POR CUANTO:

El Concejo Municipal de Magdalena del Mar, en Sesión Ordinaria Nº 10 de la fecha; y,

CONSIDERANDO:

Que, el distrito de Magdalena del Mar presenta zonas residenciales sobre la base de urbanizaciones consolidadas, calificadas como de baja y media densidad de uso unifamiliar o bifamiliar presentando alturas de 2 y 3 pisos en promedio;

Que, como consecuencia de la actualización de la zonificación del distrito aprobada mediante Ordenanza Nº 421-MML se dio lugar a un proceso de densificación urbana sustentada en la demanda de la población; la existencia de servicios y la ubicación céntrica del distrito, densificación expresada en la transformación y/o sustitución de viviendas unifamiliares por edificios multifamiliares con alturas variables de acuerdo a la ubicación del predio, superiores a los 4 pisos;

Que, la construcción de viviendas multifamiliares en lotes dimensionados para tal fin conlleva necesariamente la provisión de áreas libres interiores que sirven para ventilación e iluminación de los ambientes a servir, produciéndose el registro visual desde éstos hacia las viviendas unifamiliares vecinas y colindantes, generando el justo reclamo de los vecinos afectados;

Que, con la finalidad de evitar el registro visual de las edificaciones hacia predios vecinos, es conveniente implementar disposiciones que permitan establecer normas de control, que eviten a los vecinos estar expuestos a los inconvenientes indicados;

Que, el numeral 3.6.2 artículo 79 de la Ley Nº 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, establece que entre las funciones específicas exclusivas que ejercen las municipalidades distritales, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, se encuentra entre otras, el normar, regular, y otorgar autorizaciones de construcción, remodelación o demolición de inmuebles y declaratoria de fábrica;

De conformidad con las facultades conferidas por el numeral 8 del artículo 9 de la Ley Nº 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, el Concejo Municipal aprobó por UNANIMIDAD, con dispensa del trámite de lectura y aprobación de Acta, la siguiente;

ORDENANZA

Artículo Primero.- Es objeto de la presente establecer las normas que permitan controlar el registro visual, desde edificaciones multifamiliares hacia viviendas unifamiliares colindantes, con la finalidad de no afectar el derecho a la privacidad.

Artículo Segundo.- La aplicación de la presente Ordenanza, alcanza a toda persona natural o jurídica, que proyecte realizar edificaciones en el distrito de Magdalena del Mar.

Artículo Tercero.- Cuando las edificaciones multifamiliares en altura presenten ventanas a pozos de iluminación interior que colinden lateral o posteriormente con viviendas unifamiliares o bifamiliares vecinas, se deberá establecer control al registro visual de la siguiente manera:

a) Los cercos de los pozos de luz a predios colindantes deberá levantarse a una altura igual a la altura de la edificación vecina incluyendo la azotea, debiendo considerar en el cálculo estructural, la estabilidad de dichos cercos. Por ningún motivo la altura de dicho cerco deberá ser menor de 3.50 m, debiendo estar acabado y pintado por ambos lados.

b) A partir de dicha altura, se deberá establecer control visual a las ventanas de los ambientes que abran a dichos pozos de iluminación sujeta a evaluación de la Comisión Calificadora de Proyectos.

Artículo Cuarto.- El control del registro visual a las propiedades vecinas señalado en el artículo precedente, 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 conforme a lo dispuesto en el Reglamento de la Ley N° 27157.

Del mismo modo, será condición previa del otorgamiento del Certificado de Finalización de Obra, que la solución propuesta para el control de Registro Visual esté ejecutada de acuerdo a los planos aprobados y verificada en la inspección ocular correspondiente.

Regístrese, comuníquese, publíquese y cúmplase.

FRANCIS JAMES ALLISON OYAGUE
Alcalde