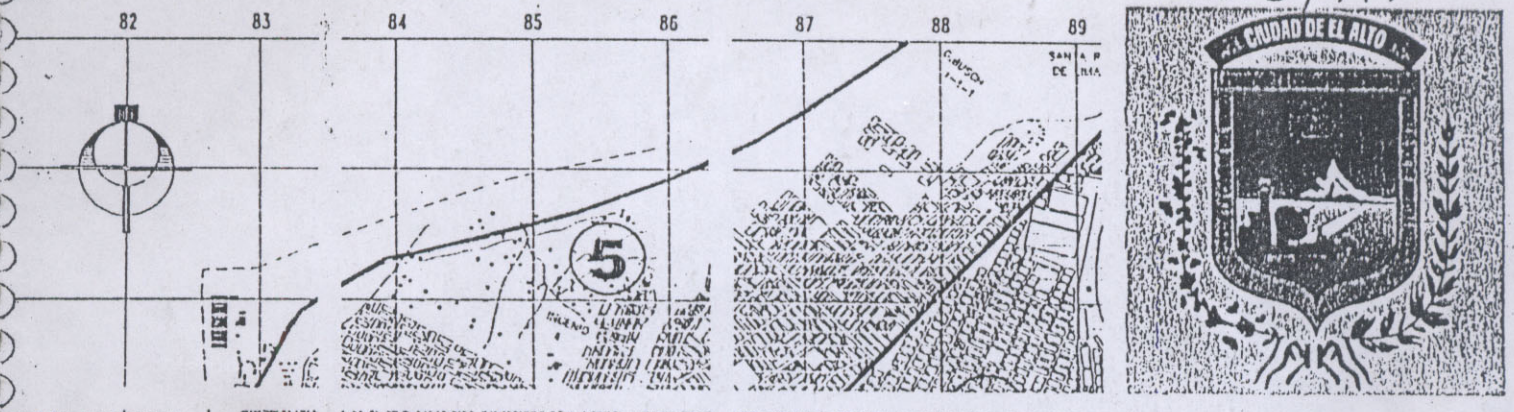
COLEGIO DE ARQUITECTOS DE BOLIVIA
Arq. FREDDY MENDOZA VARGAS
REG. NAL. Nº 3337

Arq. Freddy Mendoza Vargas
JEFE DIVISION CONTROL URBANO
G.M.E.A.

Arq. Freddy Mendoza Vargas
JEFE DPTO. EDIFICACIONES a.i.
Gobierno Municipal El Alto

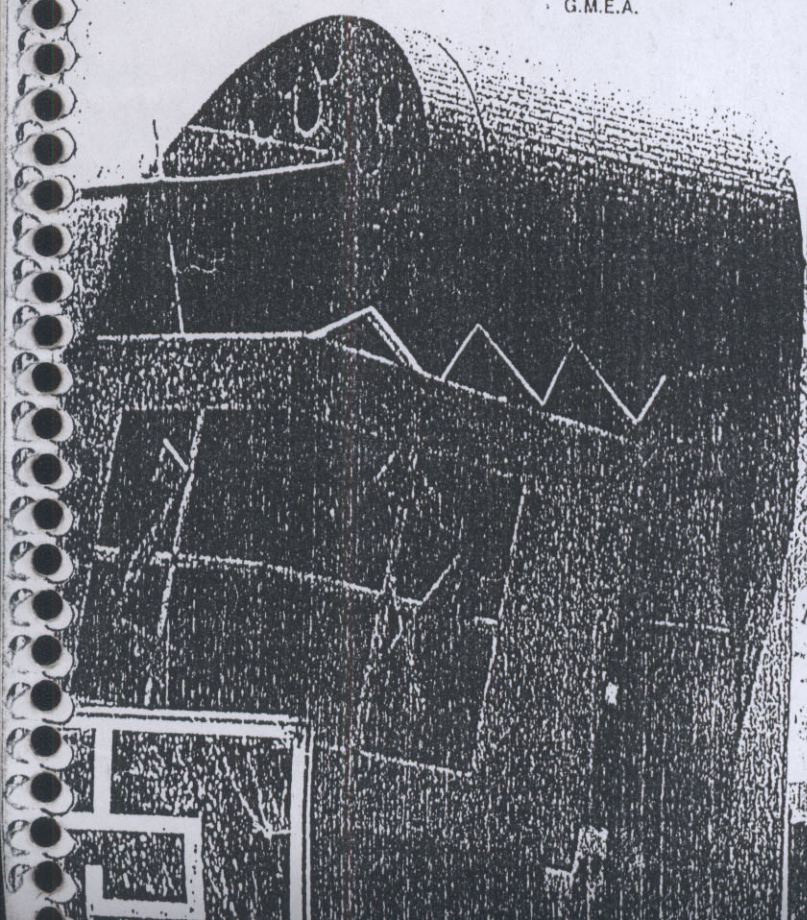
0383/99.

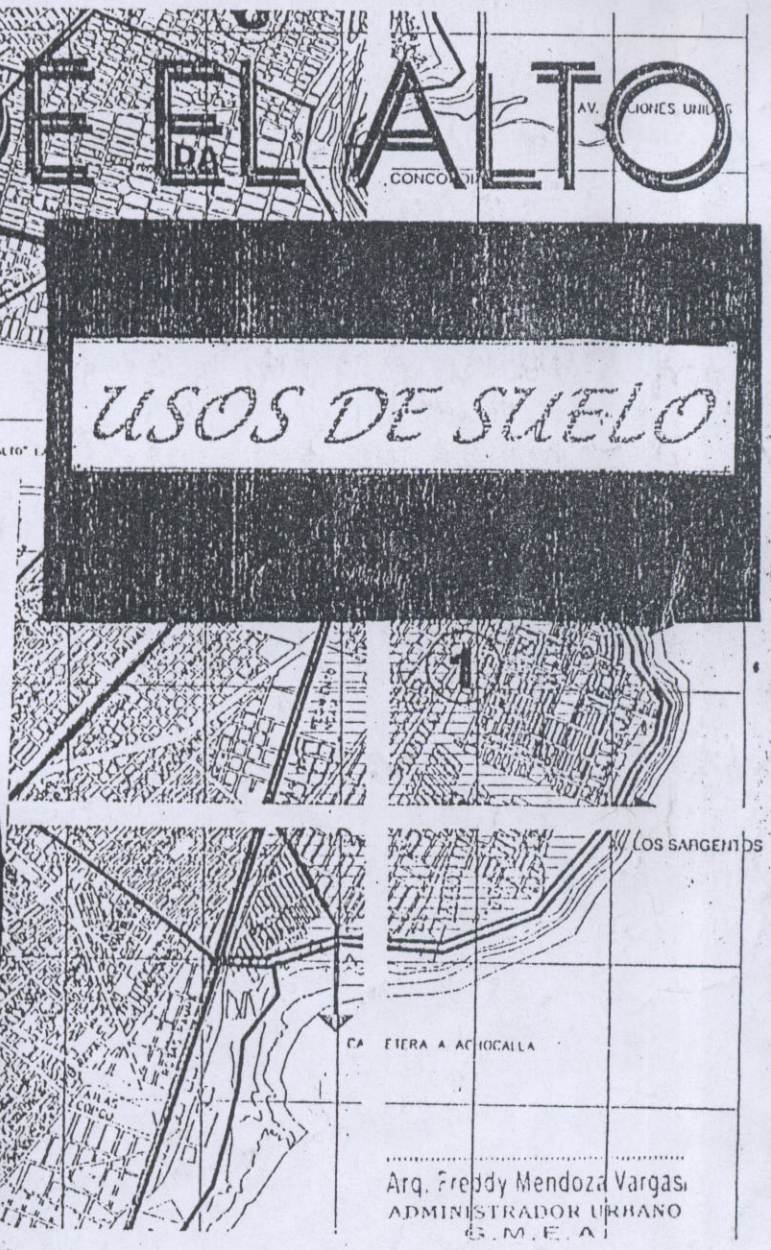


CIUDAD DE EL ALTO

USOS DE SUELO

Arq. Freddy Mendoza Vargas
JEFE ADMINISTRACION URBANA
G.M.E.A.





Arq. Freddy Mendoza Vargas
ADMINISTRADOR URBANO
G.M.E.A.



ORDENANZA MUNICIPAL No. 094/96
H. CONCEJO MUNICIPAL DE EL ALTO

Dr. JORGE CAZAS ARÉVALO
PDTE. DEL H. CONCEJO MUNICIPAL DE EL ALTO

CONSIDERANDO:

Que, el gobierno municipal de la cuarta Sección de la Provincia Murillo, con el concurso de técnicos del Honorable Concejo Municipal a través de la Comisión de Planificación Usos de Suelo y Servicios Públicos el Colegio Departamental de Arquitectos de La Paz - Ciudad de El Alto y los técnicos de la Dirección de Desarrollo Urbano, con el propósito de promover el desarrollo integral del municipio en forma ordenada y planificada, elaboró el reglamento relativo al patrón y uso de asentamiento espacial urbano y/o coeficiente de utilización.

Que, en el capítulo primero de la Ordenanza 048/91 se declara prioridad municipal el establecimiento de mecanismos necesarios para el desarrollo urbano equilibrado que pondrán en ejecución los instrumentos que viabilicen este objetivo.

Que, de conformidad al artículo 7mo. de la Ley Orgánica de municipalidades es potestad del Gobierno Municipal el establecimiento de derechos y obligaciones de los ciudadanos que habitan en la jurisdicción territorial municipal de la Ciudad de El Alto.

Q.., el artículo 9no. de la Ley Orgánica de Municipalidades establece la competencia municipal de planificación y promoción del desarrollo urbano y suburbano con la finalidad de garantizar a los ciudadanos un ambiente de bienestar en el medio que habitan.

Que, es deber y obligación del gobierno municipal establecer instrumentos que permitan una adecuada planificación y ordenamiento del suelo urbano y suburbano con la finalidad de garantizar a los ciudadanos un ambiente de bienestar en el medio que habita.

Que, la dinámica del crecimiento de la ciudad ha mostrado la necesidad de modificar y actualizar la reglamentación municipal adecuando a las actuales condiciones y requerimientos urbanos.

Que, en la ciudad de El Alto se viene dando un acelerado ritmo de construcción de edificaciones en altura, localizados en forma indiscriminada cuya consecuencia inmediata es la sobrevaloración de los predios.

Que, mediante la Comisión de Planificación Uso de Suelo y Servicios Públicos se elaboró un diagnóstico de la Ordenanza 048/91 cuyas conclusiones sirven de base para la propuesta de una reglamentación de Patrón y Uso de Asentamiento Espacial Urbano.

Que, habiéndose implementando el manual de Procedimiento Administrativos Municipales mediante Ordenanza 079/93 de agosto de 1993 cuya vigencia se trunca por razones que no justifican su abrogatoria.

Que, es urgente que la dirección de desarrollo urbano reactualice el plano de la ciudad de El Alto.

Que, mediante Ordenanza 007/96 del año 1996 Sto. se instruy Ejecutivo Municipal proceda a la delimitación del área urbana carácter de urgencia.

Que, por la importancia que reviste para el Desarrollo Urbano d Ciudad de El Alto dicho reglamento, es necesario garantizar correcta y transparente aplicación evitando la discrecionali funcionaria.

Que, es prioridad para el Desarrollo Urbano de la ciudad de El A la formulación de políticas urbanas en la elaboración de un nu modelo de ordenamiento y crecimiento urbano como base de Plan de Desarrollo Integral.

Que, paralelamente se debería llamar a una consultoría externa que se encargue del estudio y formulación del Plan de Desarr Integral.

POR TANTO:

El H. Concejo Municipal de la ciudad de El Alto, en uso especi de sus atribuciones conferidas por la Constitución Política Estado y la Ley Orgánica de Municipalidades;

RESUELVE:

Artículo Primero.- Aprobar y disponer la aplicación reglamento y sus anexos relativos a PATRÓN Y USOS ASENTAMIENTO ESPACIAL URBANO.

Artículo Segundo.- Encomiéndese la creación de un COMI INTERINSTITUCIONAL DE PLANIFICACIÓN INTEGRA cuyo objetivo será la FORMULACIÓN DEL ORDENAMIENTO DESARROLLO TERRITORIAL.

Artículo Tercero.- Encomiéndase a la Oficialía Mayor Técnica la H.A.M.E.A. la conformación de la Comisión de Urbanismo Arquitectura en coordinación con instituciones ligadas a la temáti cuyo objetivo será absolver y resolver aspectos específicos contemplados en el presente reglamento.

Artículo Cuarto.- Apruébase el Reglamento de Procedimient Técnico-Administrativo Municipales para la implementación d Reglamento de Uso de Suelo y coeficientes de utilización.

Artículo Quinto.- Se instruye al Ejecutivo Municipal implementación de Registro Único de trámite debiendo tomar l providencias del caso para su puesta en vigencia a la breved posible, así como su seguimiento para optimización de tiempos.

Artículo Sexto.- Los proyectos que se encuentran en proceso trámite hasta antes de la promulgación de esta ordenanza serán tratados bajo el anterior reglamento, hasta su aprobación.

Artículo Séptimo.- Encomiéndase al Ejecutivo Municipal estricta aplicación de los indicados reglamentos y sus anexos.

Artículo Octavo.- Se derogan todas las ordenanzas y disposicione legales anteriores a la presente.

Es dada en la Sala de Sesiones del H. Concejo Municipal, a l veintiún días del mes de noviembre de mil novecientos noventa seis años.

Registrese, comuniquese, publiquese, cúmplase y archives

Fdo. Dr. Jorge Cazas Arévalo
PRESIDENTE
H. CONCEJO MUNICIPAL DE EL ALTO

Fdo. Sr. Teófilo Choque Mamani
CONCEJAL SECRETARIO
H. CONCEJO MUNICIPAL DE EL ALTO

Es motivo de gran satisfaccion, para toda la comunidad de arquitectos alteños y muy en particular ,para el Colegio de Arquitectos de la ciudad de El alto, el hacer entrega del presente REGLAMENTO TRANSITORIO DE USOS DE SUELO Y PATRONES DE ASENTAMIENTO para la ciudad de El Alto, documento tecnico de gran importancia para esta joven ciudad que permitira reglamentar y normar el crecimiento de la ciudad, de las edificaciones, fraccionamientos y todo cuanto compete al area tecnica urbanistica ; la misma que hasta la fecha ha carecido de control alguno y esta creando conflictos de hacinamiento, tugurizacion ,deficiencia de servicios etc.

Creemos que este aporte hecho realidad por parte del CA.CEA. institucion totalmente identificada con la defensa de las reinvidicaciones alteñas y con las perspectivas de desarrollo y crecimiento integral de la ciudad de la ciudad de El Alto; sirva de inicio para que todaslas instituciones vivas de la ciudad generen aportes, proyectos y/o propuestas de magnitud que beneficien en algo al crecimiento y progreso de esta ciudad.
Por ultimo reiterar el compromiso de nuestra institución ,Para seguir trabajndo desinteresadamente por esta ciudad en que tenemos puesta nuestra fe .como profesionales de altura.

EL DIRECTORIO

Presidente	Arq. Jorge Perez Aramayo
Strio. General	Arq. Ivan Calderon Vargas
Strio. De Finanzas	Arq. Alex Castillo Muñoz
Strio de Coordinación	Arq. Victor Espejo Martinez
Vocal	Arq. Raul Falcon Barrera
Vocal	Arq. Salim Ale Taja
Vocal	Arq. Geronimo Macias
Vocal	Arq. Jorge Hennigs mendoza
Vocal	Arq. Rocio Mollinedo
Vocal	Arq. Ramiro Marquez Alba
Vocal	Arq. David Ordoñez
Vocal	Arq. Daniel Salinas Daza
Vocal	Arq. Royo Aramayo Imaña

EQUIPO DE PROPUESTA

DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS - CIUDAD EL ALTO

Arq. Jorge Perez Aramayo

Arq. Alex Castillo Muñoz

Arq. Mario Lazcano Romero (+)

EQUIPO DE PROPUESTA

DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE EL ALTO

Arq. Eddy Carrillo

Arq. David Minaya Vela

Arq. Jaime Arcani C.

Arq. Raul Pilcomayo

REGLAMENTACION NORMATIVA

USOS - PATRONES

mo que no deberá exceder el 35% de la misma, debiendo ser su es-
ctura aislada del edificio.

CUADRO No 1
PARAMETROS DE EDIFICACION

PATRON:

D.A

DENSIDAD ALTA
350 - 400 HAB/HAS

TIPOLOGIA

GESTION Y COMERCIO - RESIDENCIAL

LOCALIZACION:
Comprendido en las zonas demarcadas en el plano de zonificación y uso del suelo
(VER GRAFICO)

USOS DEL SUELO
PLANTA BAJA: Zocalo - Comercio - Comercio - Equip. Compatible con vivienda

A.M.L. = 200 M2 (superficies menores a 200 m2, aprobadas con resolución anterior al presente reglamento se consideran vigentes).
F.M.L. = 10.00 ml.
Casos especiales con frentes entre 5 - 8 mts. remitirse a uso no conforme.

a) ZOCALOS:
A) Altura máxima 5.00 mts. en vias de 6.00 a 10.00 mts.
B) Altura máxima 7.00 mts. en vias mayores a 10 mts.
A.M.E. = 400%
A.M.C. = 90% ZOCALO A.M.C. = 70% TORRE

RETIROS MINIMOS DE EDIFICACION

A) Planta Zocalo	Fr. NO	Lat. NO	Fo. 3.00 mts Op.
B) En torre	Fr. NO	Lat. NO	Fo. 3.00 mts Op.

A.M.F. (Altura máxima de fachada)
1,4 vez en vias de 6.00 a 8.00 mts.
1 vez en vias >a 8.00 hasta 15.00 mts.
0.8 veces en vias>a 15.00 hasta 20.00 mts.
0.6 veces en vias>a 20.00 mts.

SUPERFICIE MINIMA DE ESTACIONAMIENTO
15.00 mts. por cada 200 m2 construidos

OBSEVACIONES:
A partir de la 5ta. planta se debe presentar plano estructural con memoria de calculo, (no tomandose en cuenta mezzanine).
A partir de la 6ta. planta debera considerarse caja de ascensores de acuerdo a reglamento.
Las construcciones que se encuentran en el cono de seguridad del aeropuerto deberan regirse a las restricciones aeroportuarias en vigencia.
LOTES EN ESQUINA:
En edificaciones ubicadas en esquinas, la altura de fachada mayor sobre la via mayor, debera continuarse en la fachada que da a la via menor en una longitud no superior a los 12.00 mts.

CUADRO No 1a
PARAMETROS DE EDIFICACION

PATRON:

D.A.

DENSIDAD ALTA
350 - 400 HAB/HAS

TIPOLOGIA:

GESTION Y COMERCIO - RESIDENCIAL

LOCALIZACION

Comprende en las zonas demarcadas en el plano de zonificación y uso del suelo

(VER GRAFICO)

USOS DEL SUELO:
PLANTA BAJA: Zocalo - Comercio-Gestión administración - Gestión Comercio - Euip. Compatible con vivienda

* FRENTES MINIMOS DE LOTE de 5 a 6 mts que cuenten con resolución de división y partición y los testimonios anteriores a la gestión 1998 entran al regimen de regularización (USO NO CONFORME) para otorgar Linea Nivel

PARA VIAS:

-a) 1r. orden. Estructurantes (D.A.) se adoptara el uso de Densidad Alta (D.A.)
- Av. Juan Pablo II, en toda su extensión, Av. Panamericana hasta A.Urb
- Av. Laja, hasta intersección Av. Periférica.
- Av. 6 de Marzo en toda su extensión, hasta Areas Urbanizadas
- Carretera a Viacha, desde la interseción Av. 6 de Marzo hasta la intersección Av. Periférica

-b) 2do. orden.- Vias de intersección y de articulación local. Se adoptara el uso de Densidad Alta (D.A.).
- Av. Bolivia en toda su extensión (respetando cono de seguridad aeroportuaria.
- Av. Litoral Desde la Av. 6 de Marzo hasta la carretera a viacha Y desde la Carretera a Viacha hasta la intesección del limite de la Urbanización Cosmos 79 y Av. J. Valdez. Av. Cívica, Av. del Policia en toda su extensión, Av. Antofagasta, Av. Arica, Av. Tiahuanacu, Av. Sucre, Adrián Castillo y Pucarani

-c) Predios ubicados en vias Estructurantes y/o vias circundantes Equipamientos mayores, adoptan el parametro D.A.

VOLADIZOS
- 0.5 mts en vias de 10 a 12 mts.
- 0.5 1 ml como máximo en vias mayores-iguales a 12 mts.

INDICE UTILIZACION
- 80% en fachada o frentes de acuerdo a Reglamento

USO NO CONFORME
- 100% de voladizo en frentes menores a 10 mts.

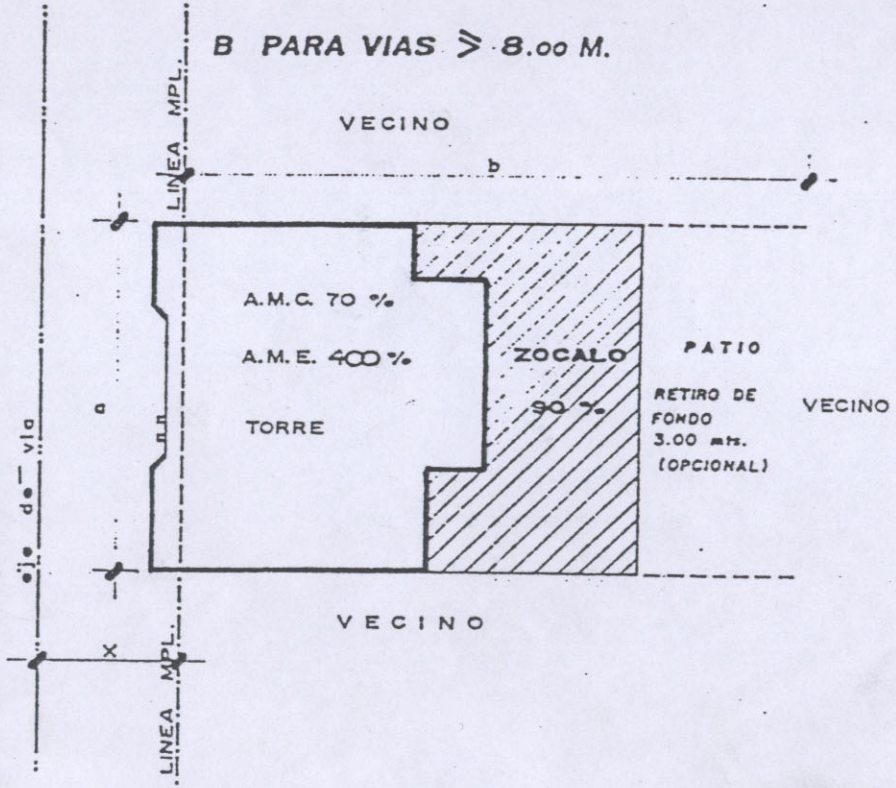
NOTA: En caso de existir industrias contaminantes consolidadas, se otorgaran tiempos perentorios para su futura reubicación de acuerdo a normas vigentes (Ley del Medio Ambiente).

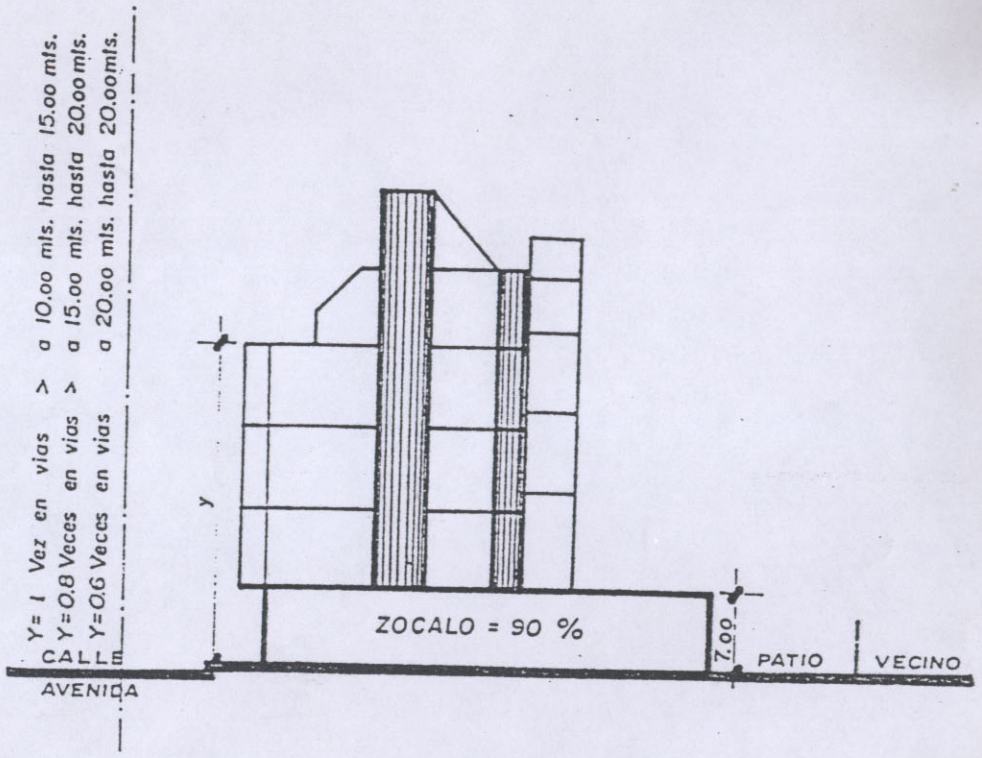
Se contemplará máximo hasta 10% de flexibilidad en el A.M.E. (Area Máximo a Edificar).

Nota: El lote colindante posterior adquirirá el parámetro D.M.A. siempre y cuando corresponda a parámetros D.M. - D.N - D.B

DENSIDAD-ALTA-D.A.

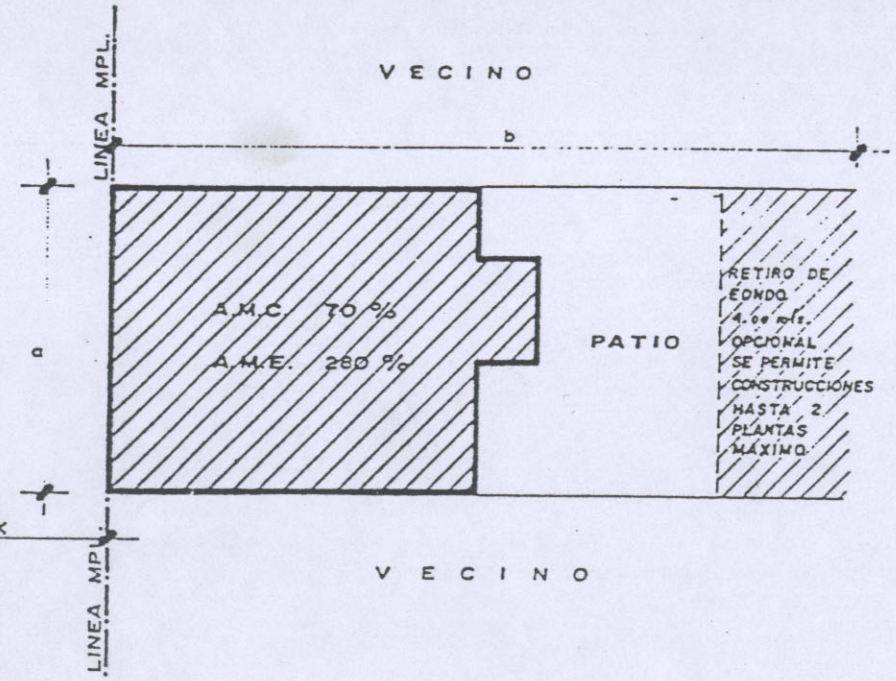
350-450 hab. / ha

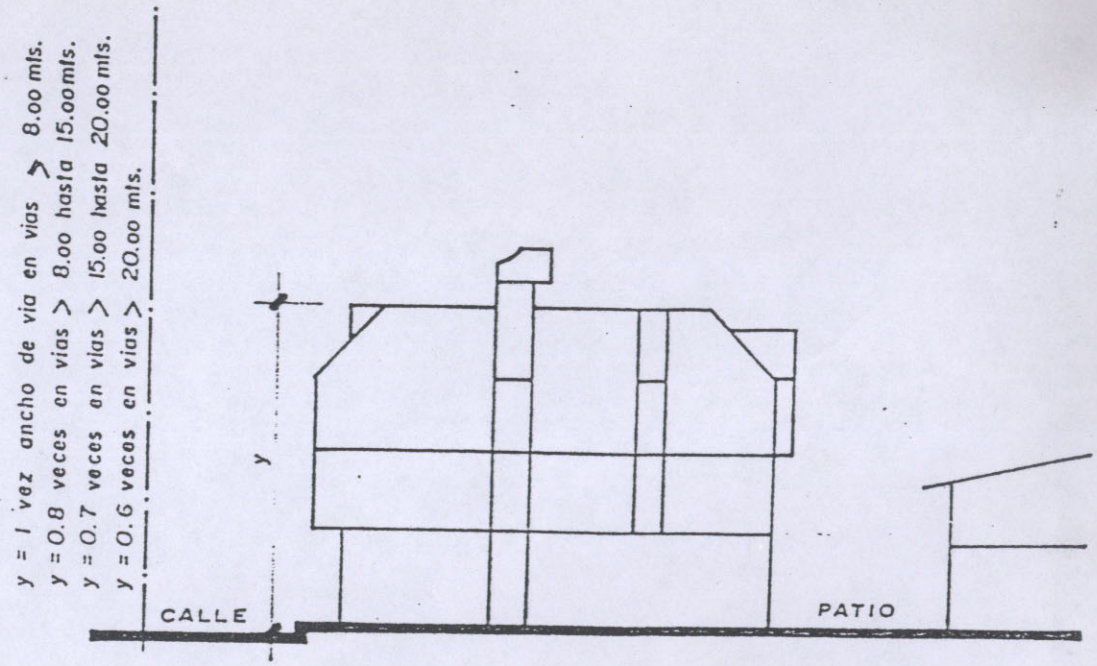




DENSIDAD MEDIA ALTA D.M.A.

300 – 350 – Hab./ Ha.





de voladizo en frentes menores ≤ a 10.

CUADRO No 2
PARAMETROS DE EDIFICACION

PATRON:

D.M.A.
DENSIDAD MEDIA ALTA
300 - 350 HAB/HAS

TIPOLOGIA:
RESIDENCIAL: Compatible con Comercio Industria no contaminante - artesanal, equipamiento y administración

LOCALIZACION
Comprendido en las zonas demarcadas en el plano de zonificación y usi del suelo

(VER GRAFICO)

USOS DEL SUELO
PRINCIPAL: VIVIENDA
USO COMPLEMENTARIO: Todo aquel que no produsca actividad contaminante o perturbe el entorno urbano.
Comercio-Ind. no contaminante-Artesanal equipamiento y Ad.Co.

A.M.L. = 200.00 M2
F.M.L. = 10.00 Ml.
A.M.C. = 70%
A.M.E. = 280%
ZOCALO
RETIRADOS MINIMOS DE EDIFICACION

Fr. 3.00 mts. Op.	Lat 2.00 Op.	Fo. 4.00 mts Op. se permitirá Edificaciones hasta 2 plantas Máximo

A.M.F. (Altura Máximo de Fachada)
1 vez el ancho de via en vias ≤ de 8 mts.
0.8 veces en vias >de 8 a 15 mts.
0.7 veces en vias >de 15 a 20 mts.
0.6 veces en vias >a 20 mts.
Predios ubicados en vias estructurales y/o vias circundantes a equipamiento mayores (entran en el parametro, explicado en cuadro 1a).
SUPERFICIES MINIMAS DE ESTACIONAMIENTO
15.00 M2 por cada 200.00 M2 construidos
VOLADIZOS
- 0.5 mts. en vias de 10.00 a menores a 12 ml
- 0.5 a 1.00 ml como maximo en vias iguales - mayores a 12 ml

INDICE DE UTILLIZACION
- 80% En fachada o frentes de acuerdo a reglamento (No necesariamente debe ser desde la L/M

USO NO CONFORME
- 100% de voladizo en frentes ≥ a 10.00 mts.

NOTA: En caso de existir industrias contaminantes, se otorgara tiempos perentorios para su futura reubicación, de acuerdo a normas del medio ambiente
- Se contemplara maximo hasta 10% de flexibilidad en el A.M.E.(Area Máxima a Edificar)

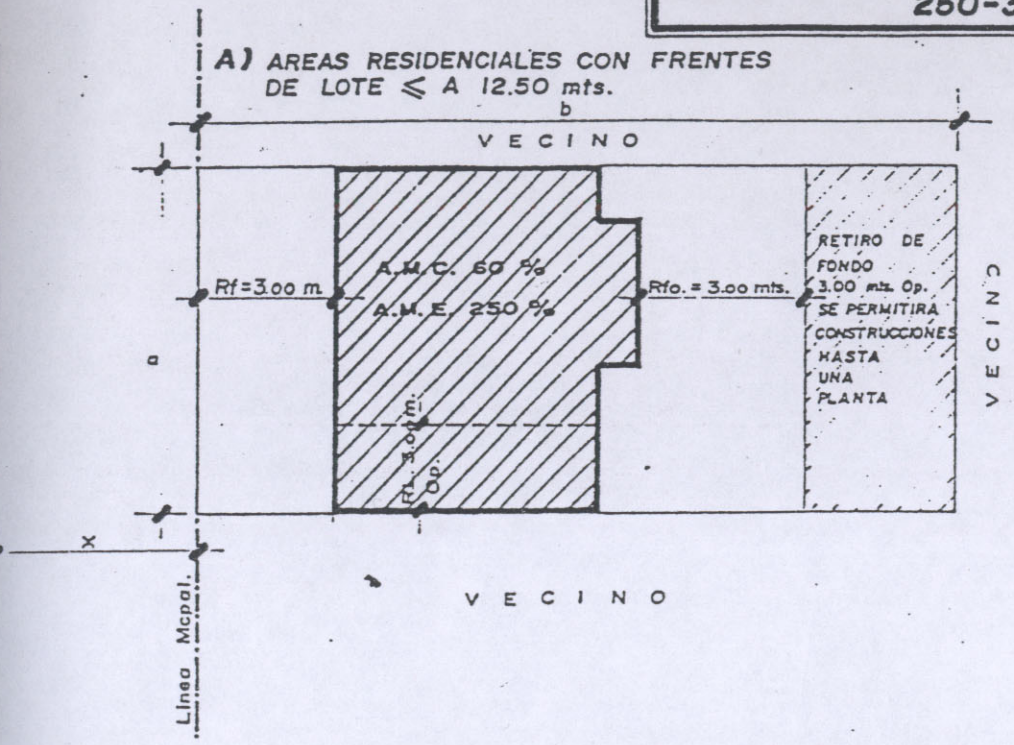
LOTES ESQUINA.- En edificaciones ubicadas en esquina, la altura de fachada mayor sobre via mayor, deberá continuarse en la fachada que da a la via menor en una longitud no superior a 12 mts.

Nota: Las edificaciones contempladas entre el farallón y Av. Panorámica deberan obligatoriamente acompañar estudio geotécnico a consideración para su evaluación de la dirección respectiva del G.M.E.A.

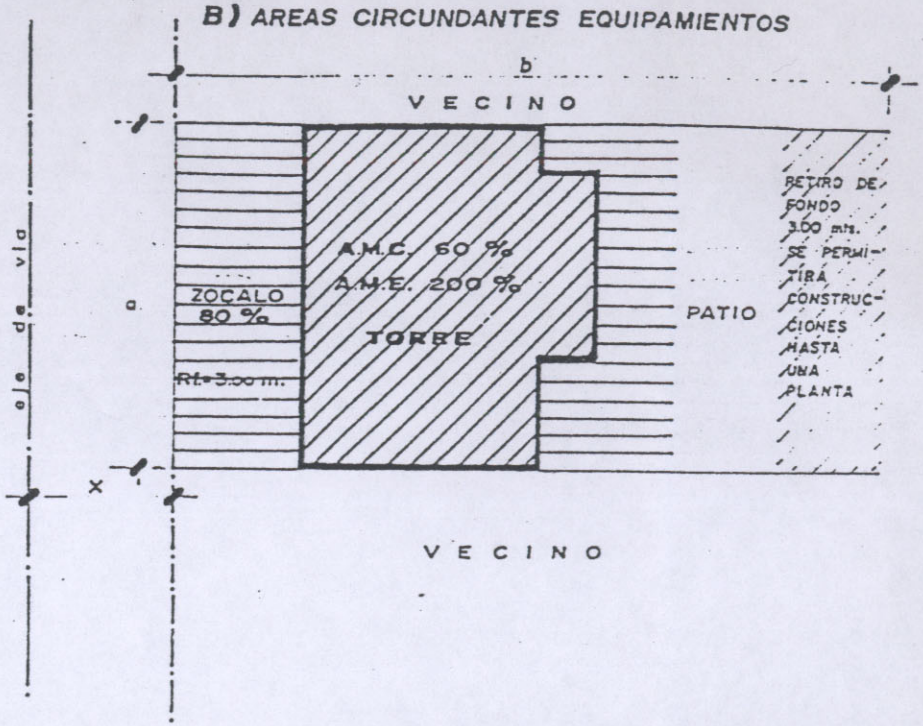
DENSIDAD MEDIA D.M.

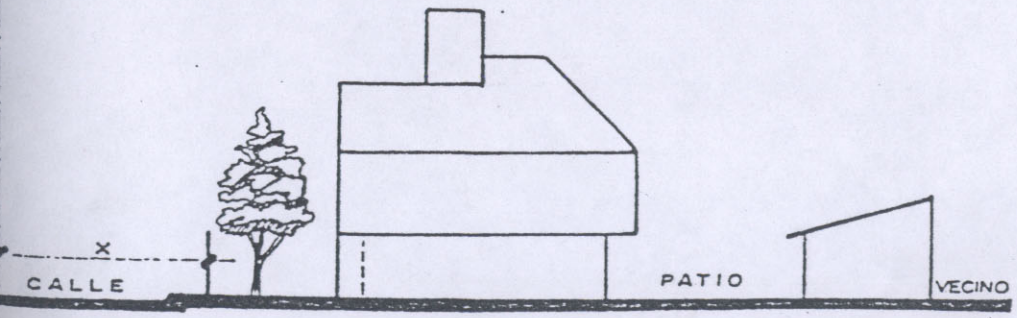
250-300 hab/has.

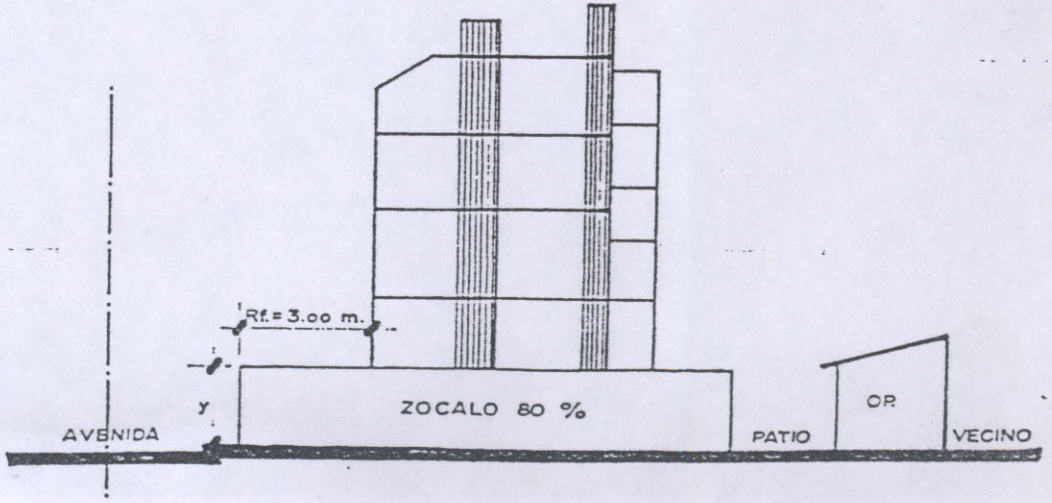
A) AREAS RESIDENCIALES CON FRENTES DE LOTE ⩽ A 12.50 mts.



B) AREAS CIRCUNDANTES EQUIPAMIENTOS







Fr. de lote a 12.50 mts. Fr.= 3.0 Mts. Lat.=3.0 M Fo 3.00 op

Piso Sup. Fr. 3.00 Mts.op Lat 3.00 mts a partir de zócalo en lotes > a 12.50 mts. Fo. 3.00 Mts

PATRON:

D.M.
DENSIDAD MEDIA

250 - 300 HAB/HAS

A.M.E. = 240.00 M2 En urbanizaciones aprobadas con Resolución Administrativa o Municipal, no se permitirán a partir de la aprobación del presente reglamento futuras sub-divisiones
F.M.L. = 12.00 ml
A.M.C. = 60%
A.M.E. = 250%
RETIROS

Fr. de lote<12.50 mts.	Fr.=3.00Mts	Lat=Op	Fo.3 Mts Op.1 planta(Hab/S.)
Fr. de lote<12.50 mts.	Fr.=3.00Mts	Lat=3.00	Fo.3 Mts Op.1 planta(Hab/S.)

TIPOLOGIA
RESIDENCIAL (Compatible con Comercio Industria no contaminante - Artesanal, Equipamiento y administración.

ZOCALO >
Opcional en areas de equipamiento compatible con su función, altura máxima 5.40 ml
A.M.C. = Zocalo = 80%
RETIROS MINIMOS DE EDIFICACION
- En areas circundantes a equipamientos

Planta Zo.	Fr.3.00 mts Op	Lat NO	Fo.3.00Mts se Per.Cos. hasta 1 planta máximo
Pisos Sup.	Fr.3.00 mts Op	Lat 3.00 mts a partir de Zocalo en lotes > a 12.50 mts	Fo. Opcional

LOCALIZACION
Comprende en las zonas demarcadas en el plano de zonidicación y uso del suelo

(VER FRAFICO)

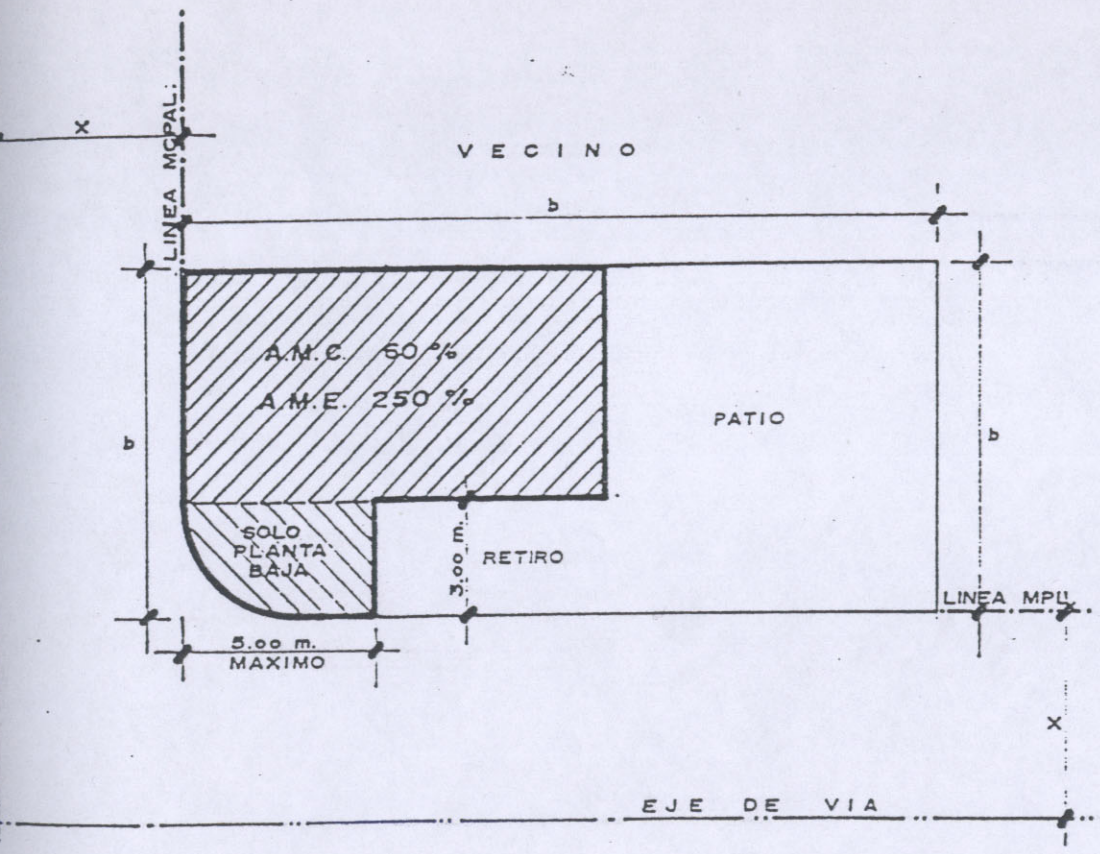
A.M.F. (Altura Máxima de Fachada)
1 vez en vias hasta 12 mts.
0.7 veces en vias> a 12 mts. hasta 18 mts.
0.6 veces en vias > 18 hasta 25 mts.
0.4 veces en vias> a 25 mts.
SUPERFICIES MINIMAS DE ESTACIONAMIENTO
15.00 M2 por cada 200.00 M2 construidos
Predios ubicados en vias estructurantes entran en el parametro D.A., detallado en cuadro 1a.
LOTES EN ESQUINA.- Los lotes que se encuentren en esquina tendran: Un retiro frontal obligatorio y uno opcional.
NOTA: En caso de existir Industrias contaminantes consolidadas se otorgaran tiempos perentorios, de acuerdo al uso del suelo. Se contemplara una flexibilidad del 10% como máximo en el A.M.E. (Area Máxima a Edif.)

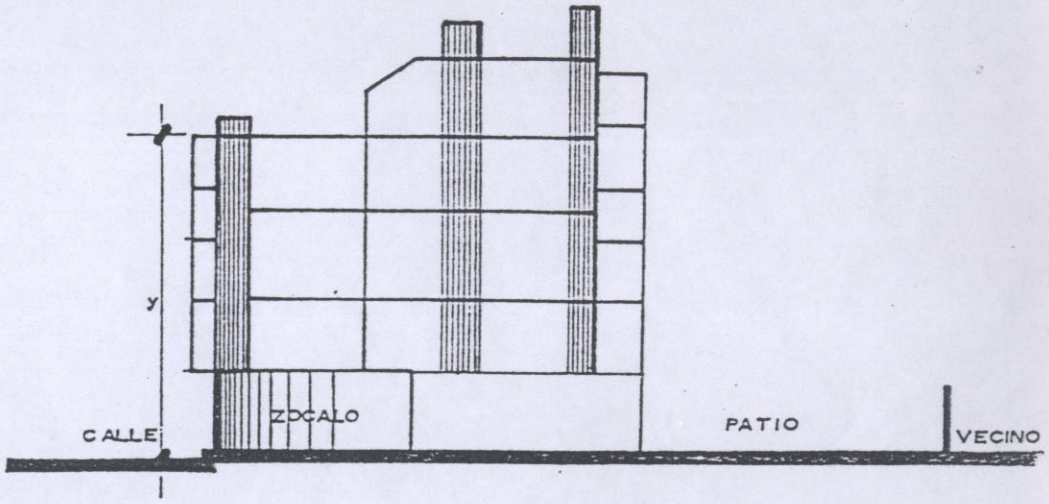
USOS DEL SUELO
PRINCIPAL: VIVIENDA

ANEXO

DENSIDAD MEDIA D.M.

250 - 300 hab/has.





CUADRO No. 4

PARAMETROS DE EDIFICACION

PATRON:

D.B.

DENSIDAD BAJA

100 - 200 HAB/HAS

A.M.L. = 250.00 m2. En Urbanizaciones eprobadas con anterioridad al presente reglamento; no se permitirán futuras sub-divisiones
F.M.L. = 10.00 ml.
A.M.L. = 300.00 m2 (para futuras Urbanizaciones)
A.M.C. = 60%
A.M.E. = 200%
- En Areas de equipamiento mayor, se admite zocalo
ZOCALO = h = 5.40 - RF = NO
A.M.C. = 60% - RL = NO

RETIROS MINIMOS DE EDIFICACION

(1) En lotes hasta 200.00 m2

Fr. 3.00 mts	Lat. 3.00 en planta baja 2.00 mts en pisos superiores	Fo 3.00 mts

(2) > a 200

Fr. 3.00 mts	Lat. 3.00 mts. derecho o izquierdo	Fo 4.00 mts

REFERIRSE A GRAFICO

(3)

Fr. 3.00 mts	Lat. NO	Fo. NO

Se considera un patio de 40% minimo del A.M.L./ sin el porcentaje del retiro de frente.

REFERIRSE AL GRAFICO (B)

A.M.F. (Altura Máxima de Fachada)
Dos Plantas Máximo (se recomienda soluciones de cubierta con pendiente, en altillos.

NOTA.- En caso de existir industrias contaminantes, se otorgara un tiempo perentorio para su futura ubicación de acuerdo a normas vigentes (Ley del Medio Ambiente)

Se contempla una flexibilidad del 10% como máximo en el A.M.E. (Area máxima a Edificar).

En Areas circundantes a Equipamientos Menores se admite Zocalos sin retiro frontal.

TIPOOGIA
RESIDENCAL (Compatible con Comercio Industria no contaminante - nivel artesanal

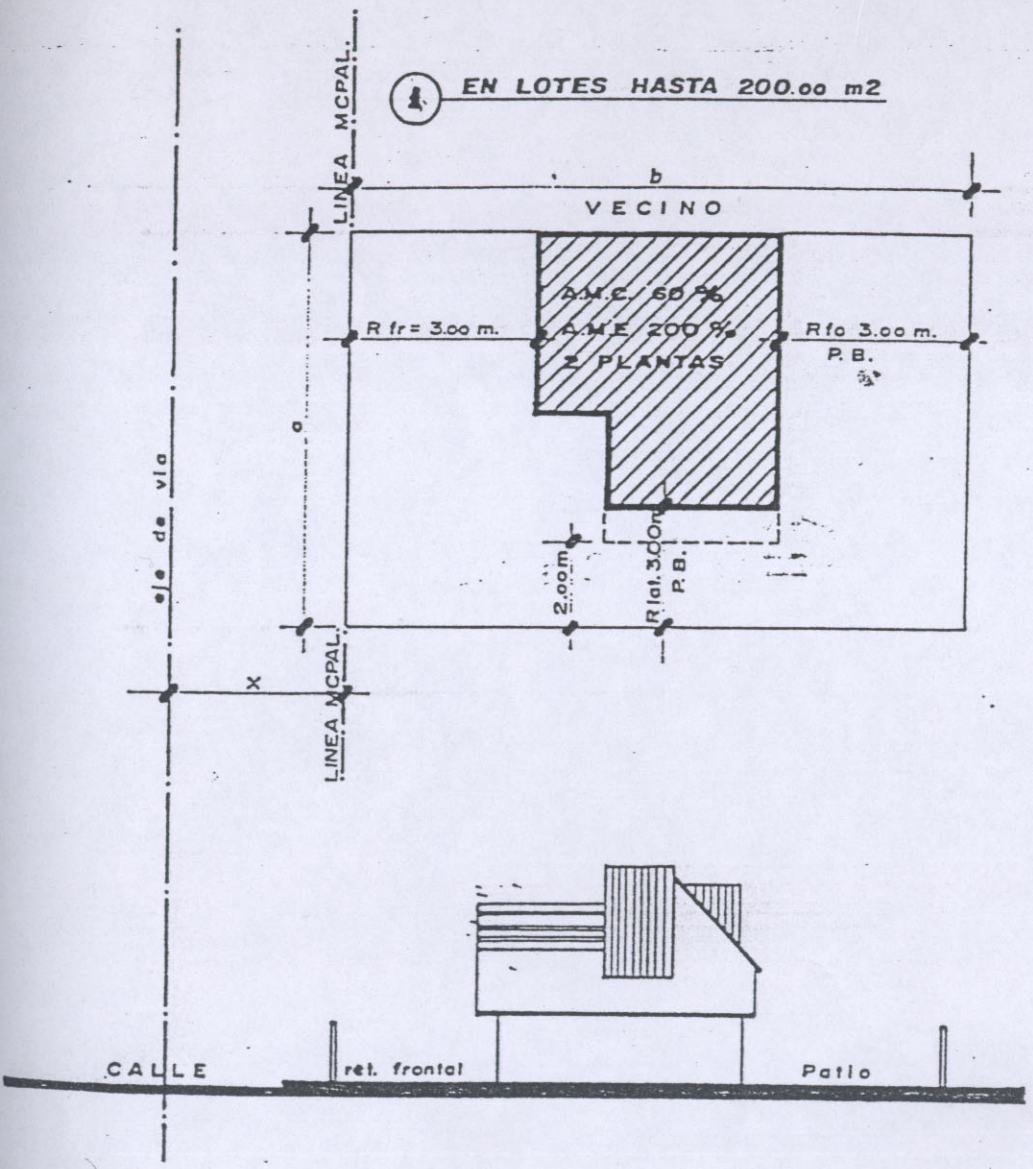
LOCALIZACION
Comprendido en las zonas demarcadas en el plano de zonificación y uso del suelo
(VER GRAFICO)

USOS DEL SUELO
PRINCIPAL: VIVIENDA

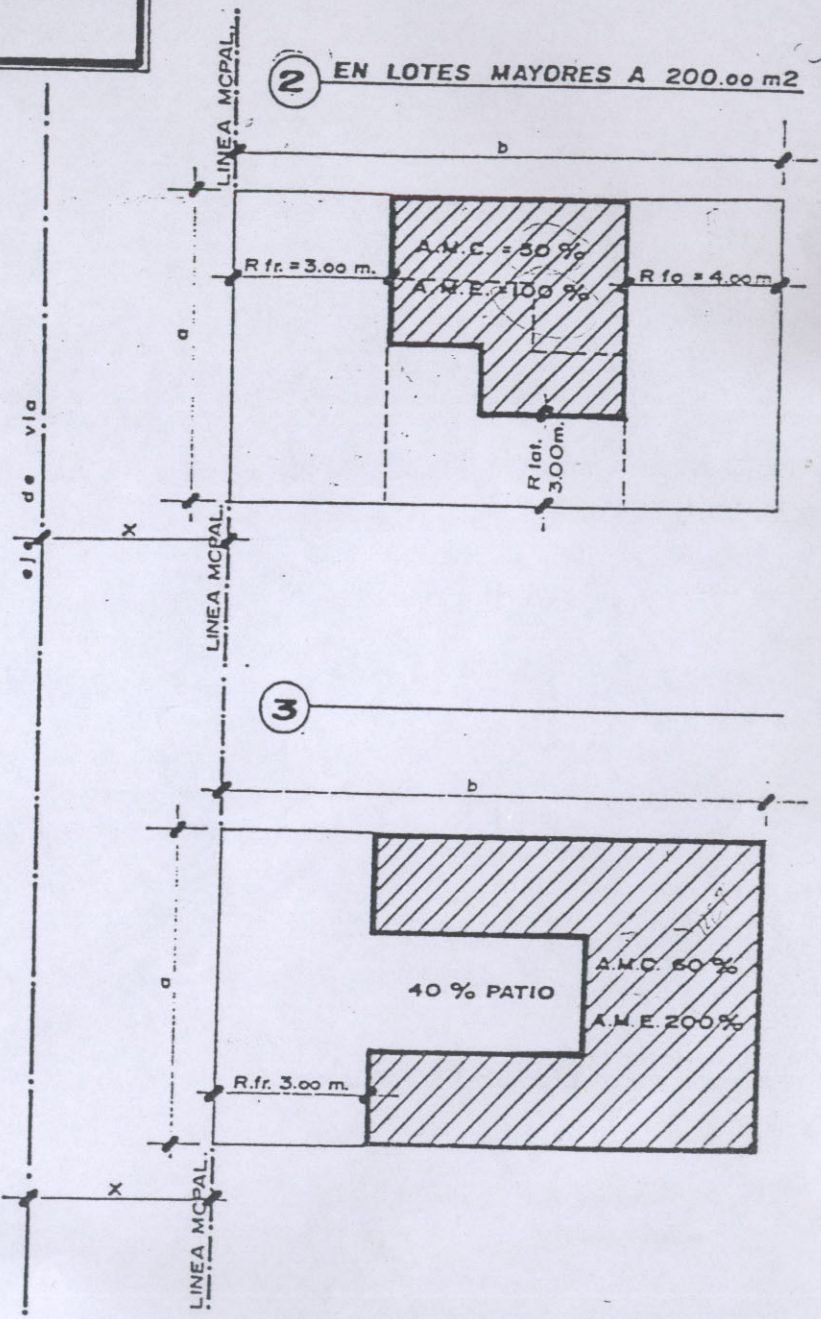
DENSIDAD BAJA - D.B.

100 - 200 hab/has.

1 EN LOTES HASTA 200.00 m2



2 EN LOTES MAYORES A 200.00 m2



3

CUADRO No. 5
PARAMETROS DE EDIFICACION

PATRON.

D.N.

DENSIDAD BAJA

200 - 250 HAB/HAS

TIPOLOGIA
RESIDENCIAL: Referido de Vivienda CONAVI FONVIS, etc. (Compatible con comercio, Industria contaminante a nivel artesanal

LOCALIZACION
Comprende en las zonas demarcadas en el plano de zonificación y uso del suelo

(VER GRAFICO)

USOS DEL SUELO
PRINCIPAL VIVIENDA
USO COMPLEMENTARIO: Todo aquel que no produsca actividad contaminante o que no perturbe el entorno como ser, Comercio-Industria,que no contamine a nivel artesanal compatible con vivienda

PLANES DE VIVIENDA EXISTENTES

A.M.L. = De acuerdo a sueprficies planteadas por las promotoras, CONAVI, FONVIS, etc.
F.M.L. = De acuerdo a superficies planteadas por las promotoras, CONVI FONVIS, etc.
A.M.C. = 70%
A.M.E. = 200%
PARA FUTUROS PLANES

NOTA: Para conocimiento de entidades promotoras

A.M.C. = 70%
A.M.E. = 200%
A.M.L. = 250.00 M2
F.M.L. = 12.00 Ml.

RETIROS MINIMOS DE EDIFICACION

Fr. 3.00 mts	Lat. 2.00 mts.Op. (de acuerdo a propuesta de los planes	Fo.3.00.mts.(se permitirá edificaciones hasta 1 P.)

ALTURA MAXIMA DE FACHADA
A.M.F. = 10.00 mts.

VOLADIZO
Se permitiran en retiros de frente, lateral y fondo (de acuerdo a Código Civil, 2 MTS.)

ESTACIONAMIENTOS
15.00 por cada unidad de vivienda
EN AREAS DE EQUIPAMIENTO

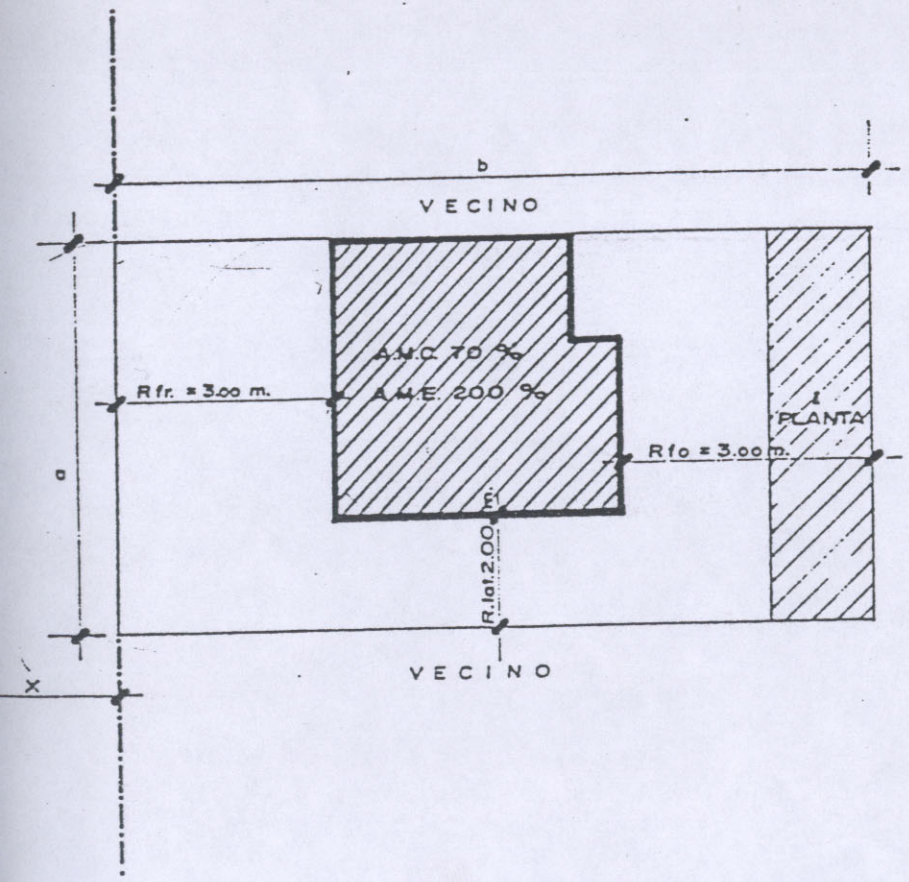
En areas circundantes a equipamientos se admite zocalo sin retiro frontal. y un altura de h = 5,40 mts.

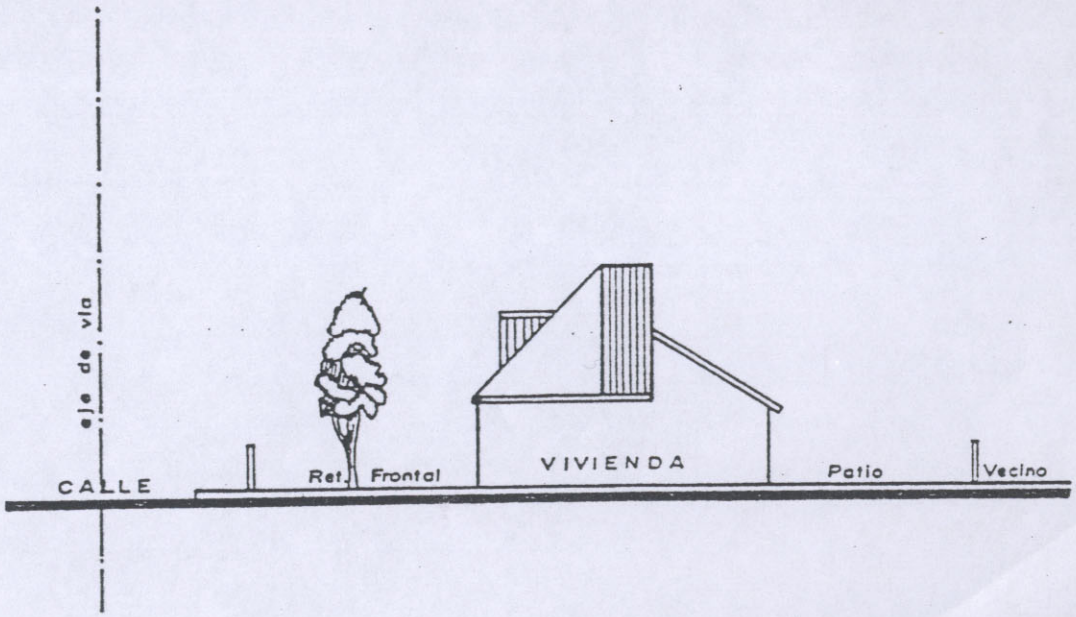
Nota: Se podrá otorgar parametros de DM en vias de jerarquia consolidados y verificados por el Departamento respectivo del G.M.E.A

PLANES DE VIVIENDA

DENSIDAD NETA D.N.

200 - 250 hab/has.





CUADRO No. 6
PARAMETROS DE EDIFICACION

PATRON:

I.A.

INDUSTRIA ARTESANAL

A.M.L. = 500.00 m2
F.M.L. = 14.00 = 14.00 Ml.
A.M.C. = 60%
A.M.E. = 150%

RETIROS MINIMOS DE EDIFICACION

Fr. 4.00 mets.	Lat. 3.00 mts Izquierdo Derecho	Fo. 2.00 mts

A.M.L. = No mayor a 9.00 mts.

ESTACIONAMIENTOS
15.00 M2 por cada 250.00 m2 construidos
Las normas para edificación, deberan referirse a los explicado y sancionado por leyes, reglamentos del area especifica (Ley del Medio Ambiente, etc.)

NOTA:

Se admite construcciones en retiro lateral y/o frontal que cumplan la función unica y especifica de servicio y/o control.

TIPOLOGIA
INDUSTRIAL: No contaminantes en forma predominante.

LOCALIZACION
Comprendido en las zonas demarcadas en el plano de zonificación y uso del suelo

(VER GRAFICO)

USOS DEL SUELO
PRINCIPAL: VIVIENDA
USO COMPLEMENTARIO: Todo aquel que no produsca actividad contaminante, o que perturbe el entorno urbano, a nivel artesanal compatible con la vivienda.

PARAMETROS DE EDIFICACION

PATRON:

I.M.

INDUSTRIA MEDIANA NO CONTAMINANTE

A.M.L. = 1.00.00 m2
F.M.l. = 20.00 ml.
A.M.C. = 60%
A.m.E. = 200%

RETIROS MINIMOS DE EDIFICACION

Fr. 5.00 Mts.	Lat. 3.00 Mts. Izquierda y Derecha	Fo. 3.00 Mts.

TIPOLOGIA
INDUSTRIAL: No contaminantes, depositos, talleres e Industrias de mayor escala.

ESTACIONAMIENTOS

15.00 M2 por cada 300.00 m2 construidos

Las normas para edificación deberá referirse a lo explicado y sancionado por reglamentación y/o normas del sector

LOCALIZACION
Comprendido en las zonas demarcadas en el plano de zonificación y uso del suelo.

(VER GRAFICO)

USOS DEL SUELO
USO COMPLEMENTARIO: Todo aquel que no produsca actividad contaminante, o que perturbe el entorno urbano compatible con la vivienda.

CUADRO No. 8
PARAMETROS DE EDIFICACION

PATRON:

I.P.

INDUSTRIA PESADA

TIPOLOGIA
INDUSTRIAL : No contaminantes, depósitos, talleres y establecimientos industriales no contaminantes o con efectos contaminantes controlados.

LOCALIZACION
Comprende en las zonas demarcadas en el plano de zonificación y uso del suelo

(VER GRAFICO)

USOS DEL SUELO
USO COMPLEMENTARIO: Todo aquel que no produsca actividad contaminante, o con efectos contaminantes controlados.

A.M.L. = 10.00.00 m2
F.M.L. = 50.00 Ml.
A.M.C. = 60%
A.M.E. = 300%

RETIROS MINIMOS DE EDIFICACION

Fr. 5.00 mts.	Lat. 4.00 mts izquierdo y Derecho	Fo. 4.00 mts

A.M.F. = No mayor a 12.00 mts. (se permitirán edificaciones en altura que guarden conformidad con el tipo dae instalación a implementarse).

ESTACIONAMIENTO

15.00 m2 por cada 500.00 m2 construidos
- Las normas para edificación, deberán referirse a lo explicado y sancionado por leyes y reglamentos del area especifica (Ley del Medio Ambiente).

NOTA:

Se admitirá construcciones en Retiro Lateral y/o Frontal, que cumplan la función unica y especifica de servicio y/o control.

CUADRO No. 9
PARAMETROS DE EDIFICACION

PATRON:

C.S.

CENTRO DE SALUD

TIPOLOGIA
Se considera uso principal del suelo todo tipo de actividad sanitaria con estructuras publicas o privadas. (Clínica, pequeños Hospitales, etc.)

LOCALIZACION
Comprende en las zonas demarcadas en el plano de zonificación y uso del suelo

(VER GRAFICO)

USOS DEL SUELO
PRINCIPAL: SALUD
USO COMPLEMENTARIO:
Compatible con vivienda, actividad secundaria y terciaria

A.M.L. = 1000.00 m2
F.M.L. = 20.00 Ml.
A.M.C. = 40%
A.M.E. = 150%

RETIROS MINIMOS DE EDIFICACION

Fr. 4.00 mts	Lat. 3.00 mts Izquierda o Derecha	Fo. 3.00 mts

A.M.F. = De acuerdo al uso dominante de la zona

ESTACIONAMIENTOS

15.00 M2 por cada 200.00 m2 construidos

Las normas para edificación deberán referirse a lo explicado y sancionado por Leyes Reglamentos del Area Específica

CUADRO No. 10
PARAMETROS DE EDIFICACION

PATRON:

C.E.

CENTRO EDUCATIVO

TIPOLOGIA
Se considera uso principal del suelo de educación, dentro de los diferentes tipos de estructuras escolares

LOCALIZACION
Comprendido en las zonas demarcadas en el plano de zonificación y uso del suelo

(VER GRAFICO)

USOS DEL SUELO
PRINCIPAL: EDUCATICO Y RECREATIVO
USO COMPLEMENTARIO:
Compatible con vivienda, actividad productiva primaria, secundaria y terciaria

A.M.L. = 7.00 m2 por alumno
F.M.L. = De acuerdo al uso predominante en la zona
A.M.C. = 35%
A.M.E. = 15.0 m2 por alumno

RETIROS MINIMOS DE EDIFICACION

Fr. 4.00 Op.	Lat. 3.00 mts. Izquierda o Derecha	Fo. 2.00 mts.

A.M.F. = No mayor a 12.00 mts.

ESTACIONAMIENTOS

15.00 m2 por cada 3000.00 m2 construidos

Las normas para edificación deberán referirse a lo explicado y sancionado por Leyes Reglamentos del Area Especifica

CUADRO No. 12
PARAMETROS DE EDIFICACION

PATRON:

E.S.

ESTACIONES DE SERVICIO

TIPOLOGIA
Actividades destinadas al mantenimiento de automóviles, autobuses, camiones y venta de aceite, expendio de carburantes, talleres de reparación, etc.

LOCALIZACION
Comprendido en las zonas de uso residencial e industrial, demarcadas en el plano de zonificaciones y Uso del Suelo.
(VER GRAFICO)

USOS DEL SUELO
PRINCIPAL: MANTENIMIENTO DE VEHIC. EXPENDIO DE CARBURANTES.
COMPATIBLE:
Con usos, siempre que no afecte el uso principal prodominante en la zona.

A.M.L. = 500.00 m2 (de conformidad a reglamentación de YPFB)
F.M.L. = El del uso ddominante de la zona
A.M.C. = 40%
A.M.E. = 0.4 veces al area del lote

RETIROS MINIMOS DE EDIFICACION

De acuerdo al uso presisado

A.M.F. = Altura minima de Planta Baja de conformidad a reglamentos de YPFB.

NOTA:

Estos equipamientos deberan cumplir con los requerimientos y normas técnicas establecidas especialmente para estas.

Las normas para edificación deberán regirse a lo explicado y sancionado por Leyes Reglamentos del Area Especifica.

REGLAMENTO DE EDIFICACION

CAPITULO I

1. Disposiciones Generales
1.1. Naturaleza y Fines
1.1.1. Naturaleza Jurídica

Las normas contenidas en el presente reglamento, están referidas especificamente a construcción de edificios que se levantan en el área urbana-urbanizable, comprendida dentro de los límites del área urbana de la ciudad de El Alto. Comprenden también las normas técnicas referentes a las obras de mantenimiento, refacción, rehabilitación, reconstrucción, reforma, ampliación y en general, a todas las obras de construcción que se pueden presentar en edificios existentes.

Estas normas consideran de orden público, siendo su vigencia y aplicación de carácter universal y obligatorio.

1.1.2. Fines

El presente reglamento establece las normas comunes para regular, identificar y definir las situaciones jurídicas, administrativas y técnicas, emergentes de la edificación dentro del área urbana-urbanizable del AREA URBANA de la ciudad de El Alto.

1.2 Campo de Aplicación
1.2.1. Alcance

Conforme a la facultad que tiene el Gobierno Municipal de El Alto, para efectuar el control técnico de desarrollo del área urbana y urbanizable, el presente reglamento en sus disposiciones pertinentes será aplicado dentro de sus límites técnicos definidos por el AREA URBANA de la ciudad de El Alto (Reglamento Transitorio ordenanza 46/96.

1.2.2. Personas Obligadas a Cumplir con el Reglamento

El presente reglamento obliga a todas las personas sean individuales o colectivas, públicas y privadas, que posean dominio total o parcial sobre los bienes inmobiliarios que se encuentran dentro de los límites del AREA URBANA de la Ciudad de El Alto.

1.3. Definiciones

1.3.1. Definiciones

A objeto de lograr una correcta aplicación de las disposiciones del presente reglamento, se adoptan las siguientes definiciones:

Acera.- Sección de la orilla de una vía pública, que se reserva para el tránsito pedestre, y que este a nivel superior de la calzada.

Azotea.- Es el piso que sirve de cubierta y en algunos casos de terraza.

Balcón.- Elemento accesible, voladizo, generalmente prolongación del entrepiso y limitado por su parapeto.

Baño.- Un cuarto separado para el aseo personal, que cuenta con salida de agua corriente e instalaciones de desagüe.

Calzada.- La parte de una vía pública destinada al tránsito de vehículos.

Conducto.- Espacio cerrado lateralmente, destinado a conducir aire, gases, líquidos, materiales y a contener tuberías a través de uno o más pisos de un edificio, que conecta una o más aberturas en pisos sucesivos, o pisos y techos.

Chimenea.- Conducto destinado a llevar a la atmósfera los gases de la combustión.

Edificación.- Es la construcción (con carácter temporal o permanente destinada al servicio del hombre y a sus pertenencias y actividades.

Edificio.- Es la obra arquitectónica que con carácter permanente o temporal está destinada a satisfacer las necesidades del hombre y a albergar sus funciones, equipos y pertenencias.

Estacionamiento.- El lugar destinado a acomodar vehículos detenidos momentáneamente para cargar o descargar pasajeros o carga. Son las áreas públicas o privadas destinadas al estacionamiento de vehículos. En las áreas de expansión de la ciudad los estacionamientos deberán diseñarse obligatoriamente como complemento de la red vehicular.

Fachada Interior.- En un edificio, es el alzado que da sobre cualquiera de sus lados libres al anterior.

Fachada Principal.- Paramento exterior de un edificio ubicado sobre la línea municipal o la línea de retiro.

Frente.- Línea comprendida entre las divisorias laterales que limitan un predio y la vía o lugar público.

Garaje.- Local destinado a guardar automóviles u otros vehículos motorizados.

Local.- Cada una de las partes cubiertas y cerradas en que se subdivide un edificio.

Local Habitable.- Aquel que garantiza condiciones de habitabilidad para su ocupación permanente.

Lote.- Es el terreno deslindado de las propiedades vecinas, con acceso a uno o más senderos, vías o zonas de uso público.

En caso de agrupación de viviendas y conjuntos arquitectónicos, los lotes individuales pueden tener acceso desde la zona comunal del conjunto, la cual es también de uso público.

Es un predio que ha pasado por un proceso de urbanización destinado a albergar funciones urbanas.

Marquesina.- Alero que avanza sobre la entrada. Véase voladizo.

Obra.- Trabajo que comprende todo o parte del proyecto de la realización de un edificio, estructura, instalación, demolición, mensura o urbanización.

Ochave.- Es el retiro que deberán cumplir las edificaciones ubicadas en esquina, en la intersección de las vías vehiculares y/o peatonales.

Patio.- Son espacios libres que se forman dentro la zona edificable de un predio, con objeto de dotar de luz, aire y sol a los locales de un edificio.

Predio.- Es un espacio limitado para albergar una o más edificaciones.

Rasante.- Línea determinada técnicamente y coincidente con los límites propietarios, tanto privado como municipal en directa relación con planos sectoriales urbanos, o de detalle, denominado también línea municipal.

Sustitución.- Reemplazo de un plano de urbanización subdivisión o de construcción debidamente aprobado por otro, respetando los límites propietarios, superficie total, las exigencias determinadas por el reglamento en vigencia.

Remodelación.- Adecuación de una estructura espacial anterior a otra nueva de acuerdo a una finalidad funcional y utilitaria.

Rehabilitación.- Volver a utilizar una estructura espacial habilitándola para su uso. No requiere necesariamente cambio de estructura física, tecnológica, sino solo un reacondicionamiento y/o confort.

Línea de Edificación.- Parámetros o límites espaciales que no pueden ser rebasados por una edificación o uso.

Preservación.- Política urbana de mantener una estructura urbana, hecho arquitectónico, de lenguaje, tradicional ubicado en el Centro Histórico y otro determinado.

Restauración.- Refacción al estado original de una edificación en todos sus detalles tratando de utilizar los mismos materiales.

Funcionalidad.- Relación de un espacio-actividad y en correspondencia a otro espacio-actividad-función.

Estructura.- Modo como esta construido un edificio y el sistema portante adoptado.

Acontecimiento.- Condiciones de salubridad de espacios habitables, grado de confortabilidad.

Zona residencial.- Espacio destinado al emplazamiento exclusivo de viviendas y actividades compatibles a ella.

Complementación.- Complementar lo que le falta en un proceso de construcción (trámite).

Reconstrucción.- Es la construcción parcial o total de un edificio con las características originales.

Retiros.- Son los espacios libres no edificados comprendidos entre la línea de construcción y los límites del lote y entre las líneas de construcción y la línea municipal (rasante).

Semi-sótano.- Es toda dependencia de un edificio parcialmente subterránea que tiene el nivel del piso terminado a una cota inferior no mayor a 1,8 m. En relación al nivel sobre el cordón de vereda de la vía pública.

Sótano.- Dependencia subterránea sin fachada, o la parte del semi-sótano con un nivel inferior mínimo de 2,2m. En relación al nivel del cordón de acera.

Vía.- Es la zona de uso público destinada al tránsito de vehículos automotores y/o personas.

Voladizo.- Es la parte de los pisos superiores de un edificio que sobresale de la línea de construcción y cuyo apoyo esta dentro de los límites de edificación y/o rasante municipal, cuyo índice de utilización está determinado en reglamento transitorio.

Zocalo - ?

CAPITULO II

2 Normas Administrativas

2.1. Licencias de Profesionales y Técnicos

2.1.1. Profesionales Habitados

Para efectos del presente reglamento, se considerara profesionales habilitados a aquellos inscritos en el registro profesional correspondiente al Colegio de Arquitectos de la ciudad de El Alto, y que tuviesen pagados sus impuestos municipales. Los arquitectos podrán realizar los siguientes trabajos: estudios, elaboración de proyectos y dirección de obras de construcción, mantenimiento, rehabilitación, reconstrucción, ampliación y complementación dentro del campo de su especialidad los ingenieros podrán realizar estudios, proyectos, dirección y rehabilitación de obras únicamente en el campo de especialidad.

Zocalos

2.1.2. Técnicos Medios Habilitados

Los técnicos de formación media en construcciones civiles inscritos en el registro correspondiente y que tuvieran pagados sus impuestos municipales, podrían hacerse cargo de la dirección de obras menores como la demolición, mantenimiento, rehabilitación y complementación en general.

2.1.3. Registro de Profesionales y Técnicos Habilitados

La Alcaldía llevará un registro de profesionales y técnicos habilitados que contendrá:

El nombre, el título o profesión, el domicilio, la situación impositiva y la firma de los mismos.

2.1.4. Inscripción de Profesionales Técnicos

Para la inscripción en el registro se deberán cumplir los siguientes requisitos:

2.1.4.1. En el caso de arquitectos o ingenieros, figurar como miembro activo del Colegio de Arquitectos, Sociedad de Ingenieros respectivamente.

2.1.4.2. Presentar a la Alcaldía una solicitud en el formulario correspondiente, indicando:

El nombre y apellido, el lugar de nacimiento y el domicilio.

Se adjuntará una copia fotostática legalizada del título académico y del título en provisión nacional.

En caso de títulos expedidos en universidades del exterior se deberá adjuntar fotocopias legalizadas del título académico y el título de revalidación en provisión nacional.

2.2. Licencias de Empresas Constructoras

2.2.1. Registro de constructores

La Alcaldía llevará un registro de empresas constructoras, que contendrá el nombre, la categoria, el domicilio, la situación impositiva y la firma del representante legal.

2.2.2. Categorización de empresas constructoras

Para los efectos del presente reglamento, el registro de empresas constructoras estará sujeto al registro de la Cámara Departamental de la Construcción.

2.2.3. Inscripción

Las empresas constructoras de todas las categorías, deberán inscribirse en el registro de la Alcaldía, debiendo cumplir los requisitos establecidos por la Cámara Departamental de la Construcción.

2.2.4. Niveles de Trabajo

En general las empresas constructoras podrán ejecutar obras de acuerdo a su categoría, capital declarado, reglamentado por ley etc.

3.3. Licencia de Edificación

2.3.1. Descripción de la Aplicación

2.3.1.1. Requerimiento

Toda persona que desee, dentro del área urbana urbanizable; construir, reconstruir, refaccionar, ampliar, cambiar de uso, reparar, alterar instalaciones interiores, demoler elementos, cercar, abrir o cerrar puertas y cavar sótanos; deberá solicitar al departamento técnico correspondiente de la Alcaldía, la respectiva licencia, siguiendo el procedimiento que para cada etapa se señala

en los siguientes puntos. En cada etapa se deberá utilizar los formularios pertinentes, comprobar el pago de los derechos municipales, técnicos y empresas constructoras debidamente registradas y que tengan al día el pago de sus patentes municipales.

2.3.1.2. Proceso de otorgamiento

En orden de procedencia, los componentes y etapas del trámite necesario para el otorgamiento de la licencia de edificación son las siguientes: concesión de línea y nivel, y de las normas urbanísticas (1), aprobación del proyecto arquitectónico y de las instalaciones y autorización de iniciación de obras. Con este último componente se culmina el otorgamiento de licencia de edificación. Opcionalmente se podrá someter a consideración de la Alcaldía el anteproyecto arquitectónico, antes de la presentación del proyecto, como se describe en el punto 2.3.3. También en algunos casos, como se señala en el punto 2.3.4.7., se podrá autorizar la ejecución previa autorización o de trabajos preliminares antes de la autorización formal de iniciación de obras.

2.3.1.3. Edificación Nueva

Toda nueva edificación debe contar con la licencia respectiva logrando cumplir las etapas esenciales señaladas en el punto 2.3.1.2. No se podrá proceder a realizar ningún trabajo preliminar sin contar con la debida autorización.

2.3.1.4. Edificación Existente

Cualquier trabajo en edificios existentes, excepto las obras señaladas en el punto 2.3.1.5. Deberá contar con la licencia respectiva. Debiéndose presentar para su aprobación toda la documentación administrativa que se exige para edificación nueva y parte de la documentación técnica necesaria para la ejecución de las obras que se desee realizar.

2.3.1.5. Obras de Menor Importancia

No será necesaria, a excepción del centro urbano, la licencia de edificación para obras de menor importancia en edificios existentes, como ser:

Pabellones de jardín, remiendos de revoque, pintura exterior o interior, cambios de piso, cielo raso y carpintería; siempre que no se afecte a la fundación y a la estructura del edificio, y no se trate de los casos contemplados en el punto 2.3.1.6.

2.3.1.6. Casos Especiales

El trámite de licencia para obras mayores o menores de construcción, reconstrucción o reforma de edificios industriales o los destinados al equipamiento de educación y de salud, las obras que afecten monumentos históricos, artísticos o arqueológicos, y alguna otra obra de edificación con regulación particular o dentro de áreas con régimen especial, será complementado con la presentación del o los certificados que acrediten la intervención de los organismos competentes.

En caso de que el o los interesados no presenten dicho documento, la Alcaldía rechazará la solicitud, referirse a normas de uso especial de Reglamento Transitorio, ordenanza 94/91.

2.3.2. Solicitud de Línea y Nivel

2.3.2.1. Necesidad de Línea Nivel

Toda obra nueva o que implique reconstrucción, modificación, refacción u otra obra contemplada en el punto 2.3.1.1., plantea la necesidad de solicitar el documento técnico de línea y a nivel.

Este solo documento no acredita ningún permiso para obra de edificación.

2.3.2.2. Documentación

El interesado deberá tramitar en el departamento de administración urbana de la H. Alcaldía el otorgamiento del documento técnico de línea y nivel mediante el formulario correspondiente, acompañado de el plano de ubicación visado, de los títulos de dominio para su registro y comprobante de pago de impuestos de la última gestión vencida y formulario de catastro de la ciudad de El Alto, referirse a reglamentación especificada en Reglamento Transitorio, usos de suelo, ordenanza 094/96.

2.3.2.3. Procedimiento

El proceso que debe seguir el trámite de línea y nivel es el siguiente:

- El interesado a tiempo de presentar su solicitud deberá exigir la contraseña respectiva, una vez verificados todos los requisitos y registrados los datos del título de propiedad y comprobante de pago, estos documentos serán devueltos al interesado.

- Verificado el pago de la tasa correspondiente, la Alcaldía procederá a la entrega del documento técnico, el mismo que tendrá validez de un año (por lo tanto será necesaria la verificación de línea durante el año mencionado).

2.3.2.4. Plazo

La tramitación de línea y nivel no deberá prolongarse más de siete días hábiles desde la presentación de la solicitud.

En caso de prolongarse el término, la parte interesada podrá denunciar y reclamar la sanción a los funcionarios responsables.

2.3.2.5. Procedencia

Se otorgará la línea y nivel únicamente cuando el predio, materia de la solicitud se encuentre en un área con planos de urbanización aprobados o donde el amanzanamiento y el trazo de las vías se encuentren completamente definidos.

Se podrá señalar la línea sin definir el nivel pero no a la inversa.

Determinada la línea se otorgará el nivel si en el área donde se localiza el predio las vías tienen sus rasantes definidas y aprobadas.

2.3.2.6. Improcedencia

No se dará curso a la solicitud de línea y nivel cuando el predio para el cual se solicita se encuentre en alguna de las siguientes áreas:

Remodelación o renovación urbanas mientras no se terminen los estudios correspondientes, de forestación o protección del paisaje natural, de edificación prohibida por insuficiente resistencia del suelo, y de futuro desarrollo sin planos de urbanización aprobados.

2.3.3. Consideración del Anteproyecto Arquitectónico

2.3.3.1. Necesidad del Anteproyecto

El interesado podrá opcionalmente presentar a la U. alcaldía un anteproyecto arquitectónico, a escala 1:50-1:100(en original y una fotocopia) y las certificaciones de uso de suelo.

Este anteproyecto elaborado por un profesional debidamente registrado en la Alcaldía, en calidad de consulta preliminar.

Asimismo presentará la línea y nivel (original y una fotocopia); en casos especiales adjuntaran copias fotostáticas de informe geotécnico.

2.3.3.2. Pronunciamiento

Previo análisis del anteproyecto, para los casos especiales (superficies consolidadas menores al reglamento, afectación, etc.), referirse a ordenanza 095/96 Reglamento Transitorio de uso de suelos; se entregaran las normas solicitadas.

En el caso de proyectos regulares el procedimiento será el usual.

La presentación del anteproyecto y el correspondiente pronunciamiento no autorizan ninguna clase de obras, ni constituyen para la alcaldía un compromiso para la aprobación del eventual subsiguiente proyecto.

2.3.4. Aprobación del Proyecto Arquitectónico y de las Instalaciones Interiores.

2.3.4.1. Presentación

Como etapa central para la consecución de la licencia de edificación es necesario presentar a la Alcaldía el proyecto arquitectónico y el de estructuras, instalaciones sanitarias y eléctricas en casos requeridos.

2.3.4.2. Documentación

El interesado presentará un legajo compuesto por documentos administrativos y documentos técnicos.

1 (conección de normas indicadoras para la elaboración del plano de edificaciones)

- Formulario No.4 de Solicitud para Aprobación, Legalización, Ampliación o Remodelación.
- Formulario No.100-5 de Catastro Técnico o fotocopia del testimonio de propiedad con dos timbres municipales.
- Comprobante de pago de Impuesto Catastral inmobiliario de la última gestión.
- Formulario No.3 de Solicitud para demolición (en caso de requerirse).

2.3.4.4. Documentos Técnicos.- Los documentos técnicos son los siguientes:

- Anteproyecto (opcional).
- Proyecto Arquitectónico, original y copia y si es necesario memoria descriptiva.
- En casos de edificaciones mayores a cuatro plantas; planos estructurales con su respectiva memoria de cálculo.
- En caso de legalización y/o ampliaciones de edificios mayores de 4 plantas, certificado de estabilidad otorgado por un Ingeniero Civil registrado en el Concejo Nacional de Ingeniería.
- Según el caso, planos y memoria de cálculo de muros de contención.
- En caso de existencia de muro de contención, carta Notariada de deslinde de responsabilidades a H. Alcaldía Municipal asumiendo estos propietarios, y si el caso requiere, certificado de estabilidad otorgado por un Ingeniero Civil.
- Informe de Geotécnia original y copia en casos de edificios de cuatro plantas, así como en casos especiales, en Areas con problemas de constructibilidad.

2.3.4.5. Trabajos menores de edificación.- En el caso de algunos trabajos menores de edificación, no aquellos contemplados en el punto 2.3.1.5., cuando se justifique y previa consulta a la Alcaldía y su consentimiento, se podrá omitir la presentación de algunos de los documentos técnicos.

2.3.4.6. Inexactitudes o datos falsos.- Si la documentación de la solicitud tuviera inexactitudes o datos falsos y no se ajustare a las disposiciones del presente Reglamento, se devolverá todo el legajo para que se hagan las rectificaciones pertinentes en el término de siete días hábiles vencidos los cuales se

2.3.4.3. Documentos Administrativos

Los documentos administrativos son los siguientes:

- Al referirse a Reglamentación en vigencia de acuerdo a ordenanza 094/96.

- Carpeta de anteproyecto CTA. CEA.

- Formulario de concesión de línea y nivel (con fecha vigente) original y fotocopia.

- Formulario de solicitud para aprobación, legalización, ampliación o remodelación.

- Formulario de catastro técnico y escritura pública que acredite el derecho propietario.

- Comprobante de impuesto inmobiliario de la última gestión

- Formulario de solicitud para demolición (en caso de requerirse).

2.3.4.4. Documentos Técnicos

- Los documentos técnicos son los siguientes:

- Anteproyecto (en caso de construcción nueva).

- Proyecto arquitectónico, original y dos copias y si es necesario memoria descriptiva (si es legalización y/o ampliación).

- En caso de edificaciones mayores a ~~cinco~~ cuatro plantas; planos estructurales con su respectiva memoria de cálculo.

- En caso de legalización y/o ampliaciones de edificios mayores a ~~cinco~~ cuatro plantas, certificado de estabilidad de la estructura

otorgado por un ingeniero civil registrado en la Sociedad de Ingenieros y en el Consejo Nacional de Ingeniería.

- Según el caso, planos y memoria de cálculo de muros de contención.

- En caso de existir muros de contención, carta notariada de deslinde de responsabilidades asumida por los propietarios y la H. alcaldía Municipal u si el caso requiere, memoria de cálculo de la estabilidad otorgado por un ingeniero civil.

- Informe de geoténcia original y copia en casos de edificios mayores a cinco plantas, así como en casos especiales, en áreas con problemas de fundaciones.

2.3.4.5. Trabajos Menores de Edificación

En el caso de algunos trabajos menores de edificación, no aquellos contemplados en el punto 2.3.1.5. Cuando se justifique y previa consulta a la Alcaldía y su consentimiento, se podrá omitir la presentación de algunos de los documentos técnicos.

2.3.4.6. Inexactitudes o Datos Falsos

Si la documentación de la solicitud tuviera inexactitudes o datos falsos y no se ajustaré a las disposiciones del presente reglamento, se devolverá todo el legajo para que se hagan las rectificaciones pertinentes en el término de siete días hábiles vencidos los cuales se considerará como no presentadas y quedará de hecho anulada.

Si se demuestra o es evidente que las inexactitudes o datos falsos son el resultado de intención dolosa, se aplicará las sanciones que correspondan; someterse a convenio de C.M.EA. Y CTA. CEA.

2.3.4.7. Autorización para Trabajos Preliminares

Ninguna edificación podrá iniciarse sin la autorización respectiva, pero la Alcaldía podrá permitir antes de la concesión de la aprobación, bajo la exclusiva responsabilidad del solicitante, la ejecución de aquellos trabajos que no serán observados posteriormente por la Alcaldía, como ser, colocación de cercas provisionales, preparación de instalaciones y otros trabajos preliminares a las obras de edificación.

Está autorización podrá solicitarse únicamente a la presentación de toda la documentación requerida en los puntos 2.3.4.3 y 2.3..4.4. Se otorgará inmediatamente la autorización solicitada si no existieran observaciones importantes a los documentos presentados. No se concederá autorización para trabajos preliminares cuando se trate de los casos contemplados en el punto 2.2.1.6.

2.3.4.8. Procedimientos

Cuando el interesado presente la solicitud de aprobación del proyecto arquitectónico y de las instalaciones interiores, mediante el formulario correspondiente, otorgará la contraseña respectiva, fijándose la hora dentro de los 15 días hábiles siguientes, para que se apersone a objeto de que se le hagan conocer las observaciones o se le entregue la liquidación respectiva, mediante el formulario de orden de pago de la tasa que le corresponde pagar en el tesoro municipal.

(2) una vez entregado el comprobante de pago correspondiente, le serán devueltos todos los originales de la documentación técnica y administrativa aprobada, y le será entregada la licencia para edificación, dentro del término de dos días, sin necesidad de inspección previa del terreno ni otro trámite.

2.3.4.9. Forma de Presentación

Tanto los documentos administrativos como técnicos, se presentarán en una carpeta de iguales dimensiones que el formulario en cuyo carimbo deberá figurar lo siguiente:

Clase de obra, nombre del propietario, nombre del director de obra, croquis de ubicación del terreno de la manzano, norte en la misma dirección que figura en los planos, número de distritos, calle y número, nombre de la zona o urbanización, superficie del terreno, cubierta existe, superficie cubierta nueva.

- La documentación administrativa deberá estar numerada correlativamente y en el orden señalado en el punto 2.3.4.3. Los planos constitutivos fecha de presentación.

- Los proyectos deberán estar debidamente plegados y en el mismo orden que se señala en el punto 2.3.4.4.

  Las memorias descriptivas estarán en el mismo orden que los planos.

2.3.4.10. Plazos

Ningún trámite relativo a la aprobación del proyecto arquitectónico y de las instalaciones deberá tardar más de 15 días hábiles para su aprobación o rechazo.

Por lo cual se sentará un cargo, bajo la misma que se impondrá por el solo transcurso del tiempo al funcionario responsable.

En caso de que el interesado no se presente a reclamar su documentación en el plazo de 120 días calendario, a contar de la fecha del cargo sentado de acuerdo a lo previsto en el punto 2.3.4.8., deberá ser remitido a archivo.

La Alcaldía autorizará los cambios siempre que la obra cumpla con los requisitos del caso y con los reglamentos, y no se trate de variaciones muy importantes sino, solamente las emergentes de circunstancias imprevisibles encontradas en el desarrollo de la obra.

Una copia de los planos de sustitución se adjuntará al legajo del archivo municipal.

2.3.5.4. Copia legalizada

A solicitud del propietario la Alcaldía podrá franquear copia legalizada y autorizada de la documentación, previo pago al tesoro municipal, por los valores correspondientes, referirse a reglamentación de ordenanza 094/96.

2.3.5.5. Validez de la Autorización

La autorización tendrá Validez durante un año, siempre que no se hubiera modificado la línea o nivel, pasado este tiempo, caducará la misma; en caso de persistir el interés para realizar la construcción tendrá que acompañarse la línea nivel actualizados y podrá renovarse la autorización previo pago de los derechos correspondientes.

2.3.5.6. Obra Paralizada

La Alcaldía declara caduca la autorización de aquellas obras que permanecieran sin trabajo por más de dos años, previa inspección y constancia del estado en que se encuentren.

(2) Los derechos de pago serán por concepto de:

- Aprobación del proyecto arquitectónico
- Aprobación del proyecto eléctrico
- Aprobación de proyectos especiales, si el caso lo requiere (instalaciones mecánicas, cálculo estructural, etc.)

La autorización para reanudar trabajos se tramitará mediante nueva solicitud aprovechando el expediente archivado, previo el pago de y los derechos correspondientes valores.

2.4. Autorización de demolición

2.4.1. Condiciones para la Demolición

2.4.1.1. Autorización

Toda persona que desee demoler un edificio o elementos importantes de una obra deberá solicitar el informe técnico y la autorización respectiva.

El propietario o constructor matriculado deberá justificar que trabajo a través de planos que demuestren en forma clara la necesidad de esta demolición de acuerdo al grado de complejidad del edificio en cuestión.

Debiendo además con la supervisión de una persona responsable con el propósito de evitar daños a la ciudadanía y a los servicios públicos.

2.4.1.2. Horario

Los constructores deberán recabar de la Alcaldía una boleta que autorice las horas del día dentro de las cuales puedan efectuarse los trabajos.

2.4.1.3. Sistemas de Demolición

El Gobierno Municipal de El Alto, deberá aprobar el sistema de demolición, especialmente cuando sea necesario el empleo de explosivos.

La comunicación a la opinión pública, es imprescindible.

2.3.5. Autorización de Iniciación de Obras

2.3.5. Solicitud de Autorización

La licencia de edificación es extendida conjuntamente con los planos arquitectónicos aprobados. En el caso de prosecución de obras se solicitará ante las oficinas técnicas correspondientes, la autorización respectiva.

2.3.5.2. Rechazo de la Solicitud

En los casos en que la Alcaldía rechace una solicitud y no conceda la licencia de edificación, el dictamen correspondiente deberá ser debidamente fundamentado y puesto en conocimiento del interesado dentro de los quince días hábiles a su presentación, por escrito, e indicando todas las causas del rechazo. La Alcaldía devolverá a simple solicitud del interesado toda la documentación presentada.

El interesado podrá presentar otro proyecto de acuerdo a las previsiones del presente reglamento, aclarando las observaciones formuladas, la documentación será revisada también en el término de 15 días hábiles.

En caso de un nuevo rechazo el interesado podrá volver a presentar otros proyectos cuantas veces juzgue conveniente, cumpliendo con los requisitos establecidos y con el pago de derecho estipulados.

2.3.5.3. Planos de Sustitución y Aprobación

Cuando haya necesidad de efectuar algún plano de sustitución por cambio de los proyectos, modificación, ampliación o variante, el constructor y el proyectista que elaboró el proyecto presentarán la solicitud del caso a la Alcaldía, acompañando el recibo de pago de derechos respectivos, mediante el formulario correspondiente, siempre y cuando la obra no haya sido iniciada, caso contrario los planos serán de legalización.

2.4.2. Tipos de Demolición

2.4.2.1. Demolición por Amenaza de Ruina

Cuando un edificio o una pared amenaza ruina, se podrá solicitar la demolición, debiendo para el efecto, la Alcaldía emitir los informes respectivos que demuestren esa necesidad.

Esta reglamentación no se aplicar a los edificios de preservación de centro histórico, que cuenta con reglamentación especifica.

2.4.2.2. Demolición Obligada

En caso de que parte o toda la estructura de un edificio amenace desplomarse, la Alcaldía ordenará su demolición, notificando al propietario, los trabajos que debe realizar, así como el plazo de ejecución.

Asimismo, ordenara la poda controlada de los árboles que ofrezcan peligro de caer sobre un edificio, estructura o vía pública.

2.4.2.3. Derecho de Propietario

El propietario de un edificio o estructura ruinosa tiene derecho a exigir una inspección y nombrar por su cuenta un perito para reconocer los hechos impugnados. El informe deberá ser presentado dentro de los seis días siguientes de la notificación.

Luego de este informe, el Gobierno Municipal, tomará una resolución definitiva.

2.4.2.4. Incumplimiento

Si el propietario de una obra ruinosa no cumpliera con las conminatorias de la Alcaldía dentro de los plazos fijados, los trabajos de demolición serán ejecutados por la administración municipal y a expensas de aquel.

2.4.3. Precauciones en la Demolición

2.4.3.1. Medidas de Seguridad

Las demoliciones y excavaciones deben hacerse de modo que no perjudiquen ni ofrezcan peligro alguno a las construcciones de los terrenos colindantes, debiendo siempre tomarse medidas de seguridad para evitar perjuicio o daño a terceros u obstrucciones de vías públicas.

2.5. Presentación del Proyecto

2.5.1. Condiciones generales

2.5.1.1. Dibujo

Todos los planos, excepto los del anteproyecto arquitectónico serán presentados en original a tinta negra.

Los mismos tendrán numeración correlativa y deberán ser presentados en el orden que establece el punto 2.5.4.1. El dibujo de los proyectos se sujetara a las siguientes pautas:

los muros de los edificios y construcciones nuevas se dibujarán con líneas nítidas a tinta, con o sin relleno entre ellas. Cuando se trate de reformas, reconstrucciones o ampliaciones, los muros que se conservarán se indicarán con líneas llenas y las que deben demolerse con líneas segmentadas.

Los dibujos se colocarán en el siguiente orden: fundaciones, planta baja, subsuelo o sótano, pisos altos, azoteas y techos cortes y fachadas, ubicación, emplazamiento.

Se detallarán necesariamente las plantas de las escaleras, indicando las dimensiones de las huellas, las contra-huellas y la altura del piso.

Los planos de estructuras e instalaciones conservarán el mismo formato y orden que el exigido para los planos arquitectónicos, y deberán ser visados por la respectiva Sociedad de Ingenieros Civiles, Eléctricos, Sanitarios, etc, ajustándose los dibujos a las respectivas normas técnicas. Los planos de instalaciones se presentarán y dibujarán en las mismas condiciones.

En los planos de planta, cimentación, cubierta, emplazamiento y ubicación se colocará el norte, cuidando que en todas las láminas se mantenga la misma orientación.

Se recomienda que el norte se dirija hacia la parte superior de la lámina.

2.5.1.6. Memorias Descriptivas

Las memorias descriptivas, son documentos técnicos complementarios a los planos cuando estos requieren una explicación adicional a la expresada mediante gráficos. Se presentarán para todo el proyecto o para alguna de sus partes, cuando el profesional proyectista lo vea conveniente o cuando la Alcaldía lo exija. Toda memoria descriptiva debe ser lo suficientemente explícita para que de una idea precisa sobre la metodología los criterios de diseño y cálculo, La ingeniería eléctrica, la ingeniería mecánica, ingeniería sanitaria, de instalaciones especiales y la estructural en general exigen memoria descriptiva y documentos anotados anteriormente.

2.5.1.7. Otros Elementos Técnicos

Eventualmente y cuando la importancia del proyecto o de una de sus partes lo justifique, podrá exigirse la presentación de otros elementos como maquetas, perspectivas, para un mejor análisis de las soluciones propuestas.

2.5.1.8. Firma de Profesionales

Los planos especificaciones, memorias y presupuesto deberán ser firmados por los profesionales que intervinieron en su diseño, indicándose el número de sus matrículas en el registro correspondiente.

El profesional esta obligado y responsabilizado de todo los que derive del contenido de los planos. Los planos arquitectónicos deberán ser firmados por el o los profesionales arquitectos autores del proyecto.

Los planos de instalaciones y de cálculo estructural deberán ser firmados por el o los profesionales respectivos, autores de dichos proyectos.

2..5.2. Estudios Básicos

2.5.2.1. Topografía

Como uno de los elementos básicos para el diseño, se deberá presentar la información topográfica, en forma independiente o preferiblemente en el plano de emplazamiento-propiedad (opcional).

2.5.2.2. Geotécnia

Cuando sea necesario, a juicio del proyectista o por exigencia del departamento de edificaciones de presentará el informe de geotécnia, firmado por un profesional debidamente registrado, en original y 2 copias.

2.5.3. Anteproyecto Arquitectónico (Construcción nueva)

2.5.3.1. Presentación

Los anteproyectos deberán ser presentados en escala 1:50 ó 1:100 adjuntando el certificado de línea y nivel, y el detalle de las superficies ocupadas.

Según el caso de presentará también el informe de geotécnia. La presentación podrá ser a lápiz, el original de preferencia en papel transparente.

2.5.4. Proyectos

2.5.4.1. Proyecto Arquitectónico

- Plano general acotado de cada uno de los pisos proyectados, con indicaciones de los artefactos sanitarios a escala 1:50-1:100.

- En caso de planos fraccionados (por secciones) se presentará además un plano de conjunto a escala 1:1000 ó 1:2000.

- Plano de cimentación, señalando los ejes, debidamente acotado, a escala 1:50-1:100.

- Plano de elevaciones que muestren con preferencia las fachadas sobre las vías públicas y altura de cuerpos salientes.

  Cuando se presenten fachadas interiores de preferencia serán estas las que puedan apreciarse del exterior o de las propiedades vecinas, a escala 1:50-1:100.

- Plano de cortes de la obra con indicación de altura, a escala 1:50.

- Se recomienda realizar los cortes de las gradas y baños. Si existiera escaleras, se ajustará allí un corte para demostrar su desarrollo.

- Plano de sitio, localización o emplazamiento de obra a escala 1:100 o 1:200 con indicación de ancho de la vía y acera, distrito, la zona o nombre de la urbanización, manzana, lote, distancia a la esquina próxima y emplazamiento de árboles y postes.

2.5.4.2. Proyecto de Ingeniería Eléctrica y Sanitaria

El proyecto de ingeniería eléctrica y sanitaria será presentado a la misma escala del proyecto arquitectónico en la División de Servicios Eléctricos Municipales y Aguas del Illimani, el mismo que deberá comprender lo siguiente:

A) Presentación de los planos originales, para su revisión firmado por una proyectista matriculado en el departamento de servicios eléctricos y visado por el colegio y sociedad de profesionales respectivo.

B) Debe acompañarse el plano de construcción debidamente aprobado por la oficina técnica correspondiente (copia y original) para el registro de fecha de aprobación.

C) Presentación de una memoria explicativa del cálculo de la instalación con especificación de materiales y costos actualizados.

D) Acompañado con el formulario de la solicitud de aprobación de planos eléctricos o sanitarios se presentará para recepción, todo lo indicado en los incisos a), b) y c).

El departamento de Servicios Eléctricos y Aguas del Illimani, extenderá la respectiva boleta de recepción.

Una vez revisado el proyecto, el interesado deberá acompañar a lo indicado en los incisos a), b) y c); la copia del plano de instalación doblado y el folder para su archivo.

La devolución de los planos aprobados se efectuará a la presentación de los siguientes documentos:

la buena ejecución de la obra.

Las escalas utilizadas serán de 1:100 a 1:20 según sea conveniente para la buene interpretación de los planos.

Se considera que el proyecto se encuentra completo cuando todos los elementos de la estructura se encuentran dimensionados y representados en los planos.

2.6. CONTROL DE LA CONSTRUCCION.

2.6.1. PROCEDIMIENTO Y ALCANCE DEL CONTROL.

2.6.1.1. Control.- La Alcaldía llevará a cabo, dentro del área urbana de la ciudad de La Paz, el control de las obras de construcción, refacción, reconstrucción, ampliación, modificación, etc. de acuerdo a lo dispuesto en el presente Reglamento. Para ello el interesado presentará el formulario múltiple de seguimiento de obras en la etapa de aprobación del proyecto arquitectónico.

2.6.1.2. Iniciación de obras.- Una vez que la Alcaldía conceda la licencia de edificación, el interesado podrá proceder a la iniciación de obras.

2.6.1.3. Responsabilidad.- El profesional o técnico a cargo de la dirección técnica de la obra es el principal responsable por las deficiencias de ésta y por las alteraciones de los proyectos autorizados por la Alcaldía.

2.6.1.4. Inspección.- La Alcaldía podrá efectuar inspecciones periódicas de las obras mediante personal especializado que tendrá libre acceso a las obras, con el objeto de verificar que la construcción se lleve a cabo de acuerdo a las normas reglamentarias, sin alterar los proyectos aprobados, y respetando las observaciones que se hubieran formulado.

2.6.1.5. Solicitud de inspecciones.- El propietario o constructor solicitará también las siguientes inspecciones:

- Inspección de cada uno de los elementos de la estructura y obra gruesa.
- Inspección de instalaciones y servicios del

- La devolución de los planos aprobados se efectuará a la presentación de los siguientes documentos:

  a) Boleta de recepción.
  b) Comprobante de pago de impuestos de aprobación de planos de Instalación Eléctrica.

2.5.4.3. Proyecto de estructura.- En todas las construcciones de cinco plantas adelante y en los casos especiales o cuando así lo determine el Departamento de Edificaciones se presentará el proyecto de estructuras que necesariamente deberá atender todos los requerimientos del proyecto Arquitectónico resumidos en la Memoria de Cálculo y los planos estructurales y en casos especiales la metodología constructiva.

La memoria de Cálculo deberá contener necesariamente las siguientes consideraciones:

Memoria descriptiva del proyecto y una configuración general de la estructura.

Detalle de las cargas consideradas y un análisis de las mismas cargas verticales por metro cuadrado; fija y móvil fuerzas horizontales, viento, solicitudes sísmicas, empujes laterales, etc. y sus totales por piso, características de los materiales y fatigas admisibles en los mismos y la justificación de éstos últimos en el terreno.

Los planos estructurales en general se presentarán en formato plegable especificado anteriormente y deberá contener los siguientes detalles:

a) Plano de fundaciones y sus detalles, cuadro de columnas, muros de hormigón armado con especificaciones de niveles, losas y vigas en igual forma, también se incluirán escaleras, tanques de agua y el detalle de otras secciones indispensables para la nueva ejecución de la obra.

b) En los planos estructurales se incluirán los NOTAS GENERALES en la cual se indirarán las características de los materiales a utilizarse y otros que sean necesarios para

A) Boleta de recepción.

b) Comprobante de pago de impuestos de aprobación de planos de instalación.

2.5.4.3. Proyecto de Estructura

En todas las construcciones de más de ~~cinco~~ cuatro plantas (planta baja mezanine y ~~tres~~ dos pisos) y en los casos especiales o cuando así lo determine el departamento técnico correspondiente, se presentará el proyecto de estructuras que necesariamente deberá atender todos los requerimientos del proyecto arquitectónico resumidos en la memoria de cálculo y los planos estructurales y en casos especiales la metodología constructiva.

La memoria de cálculo deberá contener necesariamente las siguientes consideraciones:

Memoria descriptiva del proyecto y una configuración general de la estructura.

Detalle de las cargas consideradas y su análisis: muertas, vivas, fuerzas horizontales, viento, solicitudes sísmicas, empujes laterales, etc., y sus totales por piso, características de los materiales y fatigas admisibles en los mismos y la justificación de estos últimos en el terreno.

Los planos estructurales en general se presentarán en formato plegable especificado anteriormente y deberá contener los siguientes detalles:

A) Plano de fundaciones y sus detalles, plano de columnas, muros de hormigón armado con especificaciones de niveles, losas y vigas, en igual forma, también se incluirán escaleras, tanques de agua y el detalle de otras secciones indispensables para la nueva ejecución de la obra.

B) .

2.6

2.6.1.

2.6.1.1.

2.6.1.2.

2.6.1.3

2.6.1.4

libre acceso a las obras, con el objeto de verificar que la construcción se lleve a cabo de acuerdo a las normas reglamentarias, sin alterar los proyectos aprobados, y respetando las observaciones que se hubieran formulado.

2.6.1.5. Solicitud de Inspección

El propietario o constructor solicitará también las siguientes inspecciones:

- Inspección de cada uno de los elementos de la estructura y obra gruesa con la correspondiente certificación de la calidad del hormigón y los materiales utilizados.

- Inspección de instalaciones y servicios del edificio.

- Si después de ocho días de solicitada la inspección, los funcionarios de la Alcaldía no visitan la obra y practican la inspección, podrá el propietario o constructor dar por aprobada la ejecución de la obra, notificando por escrito a la Alcaldía.

2.6.1.6. Planos y Control

Los planos aprobados y la autorización de construcción deberán conservarse en la obra durante el tiempo de su ejecución. En las horas de trabajo deberán ser presentadas cuantas veces lo requieran los inspectores, los mismos que provistos de su credencial, tendrán libre acceso a la obra.

2.6.1.7. Etapas

La Alcaldía determinará en cada caso las etapas para la inspección de obras. Pero de un modo general se fijan las siguientes etapas:

- Demolición, según los casos.

- Apertura de zanjas y excavaciones.

- Levantamiento de cimientos.

- Estructura y obra gruesa.

- Instalaciones y servicios del edificio.

- Acabado y obra fina.

2.6.1.8. Suspensión

La Alcaldía, podrá en base a los informes de los inspectores suspender la ejecución de cualquier parte de una obra cuando se detecten defectos graves que comprometan las condiciones de seguridad, higiene o salubridad de las personas, cuando las obras no se ejecutan de acuerdo a los planos específicos y demás antecedentes aprobados., cuando a raíz de fallas en la construcción exista peligro para los habitantes y/o para el vecindario, o cuando se incumpla cualquier otra norma municipal. La orden de suspensión se extenderá por escrito y se la hará conocer al propietario mediante nota.

2.6.1.9. Terminación de Obra

Terminada una obra de construcción, reconstrucción, refacción o ampliación, deberá efectuarse una inspección final en la que se certificara la calidad del hormigón y las correspondientes pruebas hidráulicas eléctricas y sanitarias.

2.6.1.10. Inspección Final

Dentro de los ocho días hábiles de terminada totalmente la obra y en todo caso antes de ser ocupada, deberá solicitarse a la Alcaldía inspección final, en el formulario correspondiente y acompañando los certificados de recepción de las instalaciones.

2.6.1.14. Daño a las Personas, a la Propiedad Pública y Privada

Tanto el constructor como el propietario, serán responsables de los daños y perjuicios que pudiesen ocasionar a las personas, a la propiedad pública y privada.

2.6.1.15. Carga y Descarga de Materiales

Los constructores deberán recabar de la Alcaldía una boleta que autorice el horario de carga y descarga de materiales y de acuerdo al punto 2.6.1.12.

2.6.1.16. Carteles

De acuerdo al Reglamento Municipal de publicidad es obligatoria la colocación de un cartel en lugar visible de la obra, el que debe contener el nombre del Arq. Proyectista, Director de la obra, el nombre de los ingenieros especialistas que hayan intervenido en el proyecto y el nombre del edificio.

Según los casos, los carteles podrán contener también el nombre de la empresa consultora el de la empresa constructora y el del propietario.

2.6.2. Personal en el Proceso de Construcción

2.6.2.1. Inspectores

El Gobierno Municipal de El Alto, contará con el personal especializado al mismo nivel profesional que el de los directores técnicos de la obra para conformar el cuerpo de inspectores, quienes tendrán por función específica controlar el cumplimiento de las disposiciones del presente reglamento en lo referente a la ejecución de obras.

Los inspectores se responsabilizarán y serán sancionados por faltas, infracciones o alteraciones no denunciadas de inmediato.

2.7.Certificados

2.7.1. Líneas y Niveles

Las líneas y niveles serán otorgadas en cada caso por el departamento técnico correspondiente al Gobierno Municipal de El Alto, debiendo los interesados tramitar los certificados de obtención de línea y nivel mediante la solicitud en el formulario correspondiente.

2.7.2. Certificado de Autorización para Edificación

La dirección de desarrollo urbano del Gobierno Municipal de El Alto, al conceder la autorización para edificación expedirá el correspondiente certificado o "Licencia de Construcción", el mismo que habilita al interesado iniciar las obras.

2.7.3. Certificado de Autorización para Demolición

La Alcaldía otorgará a tiempo de autorizar las demoliciones un certificado que acredite tal extremo.

2.7.4. Certificado de Terminación de Obras

El propietario o el constructor esta facultado a solicitar, antes de la inspección final, una visita de los inspectores para obtener el certificado de terminación de obras.

2.7.5. Para Solicitar la Inspección Final de una obra deberá el Constructor o el Propietario Obtener los Siguientes Certificados:

- Certificado de instalaciones de energía eléctrica otorgado por (ELECTROPAZ).

- Certificado de instalaciones de agua potable, desagües y alcantarillado otorgado por aguas del Illimani.

- Certificado de pavimentación de acera emitido por la Alcaldía.

- Certificado de instalaciones de ascensores y montacargas, emitido por la autorididad que corresponde y a falta de ella por el instalador.

- Certificado de instalaciones especiales (YPFB, ETC.).

2.7.6. Otros Certificados

La Alcaldía podrá según los casos, exigir otros certificados, tal el caso del certificado de ensayo de hormigones en la obra.

2.7.7. Otros Certificados

La Alcaldía podrá según los casos, exigir otros certificados, tal el caso de certificado de ensayo de hormigones en la obra.

2.7.8. Habitabilidad

Ningún edificio podrá habilitarse antes de efectuada la inspección final.

La Alcaldía otorgará el certificado de habitabilidad a la presentación del certificado de conformidad y a la constatación de parte del propietario o el constructor de la existencia de óptimas condiciones de seguridad, salubridad, etc., en beneficio de quienes habiten el edificio y de los vecinos.

2.7.9. Uso

También otorgará la Alcaldía el certificado de uso de acuerdo a la clase de edificio y conforme al uso y exigencias que se dará al inmueble, a la presentación de certificado de conformidad, que no podrá variarse sin autorización expresa.

2.8. Tasas Impositivas

2.8.1. Impuestos Municipales

Todas las obras que requieran autorización para edificar, deberán tributar el tesoro municipal, a tiempo de concederse la aprobación de la solicitud e el formulario respectivo.

2.8.2. Escala por Servicios Técnicos

De acuerdo a las escalas establecidas por el arancel de tasas por servicios técnicos se abonará al tesoro municipal por los siguientes rubros:

- Derecho de línea y nivel (por metro lineal, en base a las zonas y en función de la medida de los frentes).

- Revalidación de línea y nivel para cerco.

- Aprobación de planos de edificación (por metro cuadrado y de acuerdo a Distritos).

- Aprobación de plano de urbanizaciones y fraccionamientos (por metro cuadrado y de acuerdo a los distritos).

- Aprobación de cálculos y planos estructurales en m3 o m2 según el caso.

- Aprobación por el ente legislativo de la nación anualmente.

2.8.3. Valor de Obra

Para la aplicación de las tasas impositivas a pagarse, el valor de la obra será ratificado de acuerdo al cálculo que realicen las direcciones técnicas municipales.

2.8.4. Exoneraciones

Estarán exonerados de los derechos o tasas a que se refiere este reglamento, como también de los porcentajes que se señalan en los dispositivos legales correspondientes, las personas jurídicas del sector público que lleven a cabo programas de construcción de interés social o que no tengan propósitos de lucro, mediante Resolución Municipal.

Las instituciones públicas exoneradas del pago de los derechos de construcción, están obligadas a tramitar la autorización para edificar sin la cual no podrán dar comienzo a las obras.

2.8.5. Multas

Quienes evadan el pago de impuestos o no lo hagan oportunamente, serán pasibles de las multas que para el caso determine la Alcaldía.

2.9. Estímulo de la Edificación

2.9.1. Estímulo de la Edificación

El Gobierno Municipal de El Alto, con el objeto de estimular a los propietarios y/o profesionales que hayan cumplido con todas las exigencias y requisitos que estipula el reglamento de edificaciones contribuyendo al progreso de la ciudad, sugerirá premios, los mismos que serán evaluados y determinados por la Dirección de "Desarrollo Urbano".

2.9.2. Clasificación

Para la concesión del "Premio Municipal de la Edificación" se clasificarán los edificios siguientes:

- Edificios de Carácter Público.- Los destinados al funcionamiento de organismos fiscales, municipales, universitarios, escuelas,

colegios particulares, edificios destinados al culto, bancario aeropuertos etc.

- Edificios de Renta.- Los construidos por cualquier organismo (fiscal, autárquico, cajas de ahorros y particulares) con fines de renta, que sean destinados a oficinas, departamentos, cine-teatros, estaciones de servicio, hoteles y análogos.

- Edificios Industriales.- los destinados al funcionamiento de fábricas en general, fábrica de hilados y tejidos. curtiembres, fábricas de materiales de construcción, conservas etc.

- Viviendas.- Las destinadas al albergue de una o dos familias en unidades independientes, cualquiera sea el tipo.

- Vivienda Económica.- Son aquellas construidas individual o colectivamente por propietarios de escasos recursos.

- Conjuntos Arquitectónicos.- En todo caso, esta clasificación estará superditada a la que establece el presente reglamento con fines específicos.

En las tres primeras categorías se otorgarán premios cada tres años, en las restantes, cada dos años.

2.9.3. Premios a Otorgarse

Los premios a otorgarse de acuerdo a la clasificación establecida en el artículo precedente, serán, uno por cada categoría y merecerán una placa honorífica a ser colocada en el edificio.

2.9.4. Entrega de la Placa Conmemorativa

La entrega de la placa será en acto público y contendrá los nombres del propietario o propietarios del edificio; el del arquitecto o arquitectos autores del proyecto y el de los constructores.

Las placas antes mencionadas, llevarán la inscripción que sigue: "Premio Municipal de Edificación", la categoría y el año al que corresponde el premio.

2.9.5. Premios a los Edificios

Se otorgarán premios a los edificios que a juicio del jurado calificador sean las mejores obras arquitectónicas.

2.9.6. Jurado Calificador

El jurado calificador encargado de discernir premios, estará formado por:

A) El H. Alcalde de la ciudad

B) El Presidente del H. Concejo Municipal

C) El Presidente del Colegio de Arquitectos de El Alto

D) El Director de Desarrollo Urbano

E) El Presidente de la SIB.

Este jurado se reunirá anualmente en la municipalidad de la ciudad para deliberar y otorgar el premio.

2.9.7. Listas y Planos

Las listas y planos de los edificios de las categorías indicadas deberán ser proporcionadas anualmente por la Alcaldía a los miembros del jurado.

2.9.8. Menciones Honoríficas

El jurado podrá otorgar, además menciones honoríficas a profesionales y propietarios de edificios que acrediten mérito suficiente.

2.9.9 La calificación y premiación de los mejores edificios se efectuará del primero al doce de septiembre de cada año, por el jurado mencionado y presidido por el H. Alcalde de la ciudad de El Alto.

2.9.10. Premios Declarados Desiertos

Los premios pueden ser declarados desiertos si los edificios no reúnen los méritos suficientes.

2.10 Incumplimiento del Reglamento

2.10.1. Responsabilidades

- El constructor será responsable de los vicios que contenga la construcción, de la calidad de los materiales, de los perjuicios que se originen a terceros y en general de la buena ejecución de las obras, dentro el término de dos años, los propietarios y profesionales a cargo de la construcción, serán responsables, solidaria y mancomunadamente de los cambios, alteraciones, etc., que se efectúen en las obras.

- El proyectista y el calculista serán responsables de la calidad de los cálculos de estabilidad correspondiendo al proyectista la responsabilidad sobre el cumplimiento de las normas municipales de urbanismo y construcción y al calculista la estabilidad del edificio.

- El director técnico de obra será responsable del fiel cumplimiento de las normas técnicas a las que debe sujetarse la obra, (planos, especificaciones técnicas, calculo de estabilidad)

- Los instaladores serán responsables de la buena ejecución de las obras que hayan estado a su cargo.

2.10.2 Incumplimiento del Reglamento

El incumplimiento de las normas contenidas en el presente reglamento, se sancionará de acuerdo a lo especificado en el presente capítulo.

Las acciones se aplicarán tanto a los interesados en el proceso de construcción (al propietario, a los profesionales, constructores, instaladores) como a las personas que intervienen en el control (funcionarios municipales).

2.10.3. Funcionarios que infrinjan disposiciones del Reglamento

Los funcionarios que infrinjan las disposiciones, del presente reglamento o que permitan su violación permitiendo su contravención y que demoren injustificadamente la tramitación de los expedientes, serán pasibles de las sanciones establecidas en el mismo. Asimismo, serán sancionados con la destitución inmediata del cargo, sin perjuicio de remitirlos al Ministerio Público para su procesamiento.

2.10.4. Comunicación de Sanciones

La Alcaldía comunicará de inmediato al Colegio de Arquitectos de El Alto y a la SIB, sobre las sanciones aplicadas a los profesionales y denunciará a los mismos por las faltas que cometieran contra la Etica Profesional.

2.10.5 Sanciones

En vista de la denuncia, la Alcaldía evaluará la magnitud de las infracciones y propondrá las sanciones a aplicarse, las mismas que serán:

- Pecuniarias o aplicación de multas

- Suspensión, remoción y demolición de obras en contravención y decomiso de herramientas

- De suspensión y eliminación del registro a profesionales y constructores.

2.10.6. Sanciones Pecuniarias

Se aplicarán penas pecuniarias de acuerdo a la tabla de imposición de multas, basándose en el procedimiento técnico administrativo correspondiente en los siguientes casos:

- Cuando no se tenga autorización para iniciar o proseguir una obra siempre que se haya ejecutado sin contravenir otras disposiciones del presente reglamento.

- Cuando se alteren y modifiquen los planos especificaciones aprobadas afectando con perjuicio a algún elemento de la construcción, sin previo conocimiento de la Alcaldía.

- Cuando se ejecute una obra sin ajustarse a las disposiciones del presente reglamento y no haya sido expresamente autorizada por la Alcaldía.

- Cuando se alteren sin autorización los proyectos aprobados. No se considera alteración, de los proyectos aprobados, los pequeños cambios obligados por las condiciones topográficas, geológicas o de otra índole similar que se encuentren en el terreno, siempre que dichos cambios no signifiquen faltas al presente reglamento.

- Cuando no se tenga en la obra los planos aprobados.

- Cuando no se soliciten oportunamente las inspecciones obligadas.

- Cuando no teniendo la autorización de edificación se haya ejecutado alguna obra con infracción de otras disposiciones del presente reglamento.

- Cuando no se tenga en la obra los planos aprobados.

- Cuando no se soliciten oportunamente las inspecciones obligadas.

- Cuando no teniendo la autorización de edificación se haya ejecutado alguna obra con infracción de otras disposiciones del presente reglamento.

- Cuando se niegue el ingreso a las obras a los funcionarios encargados de inspección o se obstaculice el cumplimiento de sus funciones.

- Cuando se habilite un edificio antes de la inspección final y sin autorización.

- Cuando el propietario entregue la ejecución de la obra a un ingeniero, o arquitecto que no se halle matriculado en el respectivo registro.

- Cuando los profesionales responsables de la construcción no justifiquen debidamente el incumplimiento de las prescripciones del reglamento en la ejecución de la obra.

[redacted] impongan deberán depositarse en el tesoro municipal y en caso de resistencia se las hará efectivas mediante [redacted]

Si el propietario, el constructor o el profesional persiste en la falta después de cumplido el plazo adicional que se concederá al aplicar la multa, se le aplicará [redacted] de

montos ascendentes correspondientes al doble, al triple, etc. de la primera.

Los profesionales o constructores que tengan a su cargo obras clandestinas, sufrirán multas equivalentes al 50% de la aplicada al propietario.

A los profesionales y constructores que mantengan pendiente de pago una o más multas, no se les aceptará la presentación de trámites mientras no hayan abonado las multas impuestas y cumpliendo con los demás términos de las sanciones.

2.10.0 Multas

El monto de los impuestos catastrales (bien inmueble) servirá del indicador para la aplicación de multas.

2.10.1 Suspensión, Remoción y Demolición de Obras en Contravención

La Alcaldía podrá suspender o demoler toda obra que se encuentre sin autorización respectiva, o que teniéndola no se ejecute de acuerdo a las instrucciones específicas, o los planos aprobados a las prescripciones del presente reglamento.

- Se mantendrá suspendida toda obra que no tenga constructor autorizado que hubiera firmado los documentos a que se refiere el presente reglamento.

Si resultare que la fachada ha sido construida fuera de la línea, la Alcaldía hará suspender la construcción y ordenará si fuere necesario la demolición de las partes no alineadas.

- Se suspenderá en forma inmediata toda construcción hasta que el propietario abone la multa y regularice su situación, y se demolerán los elementos construidos que contravengan disposiciones, reglamentarias y técnicas.

En caso de incumplimiento a orden de paralización de obras se procederá al decomiso de herramientas.

Para el cumplimiento de las disposiciones antes mencionadas en caso necesario se recurrirá a la fuerza policía y/o allanamiento.

- Si las modificaciones o alteraciones introducidas sin autorización no se encuentran de acuerdo al reglamento, serán demolidas.

2.10.10. Suspensión y Eliminación de Registro

- A los profesionales y constructores que incumplan las instrucciones emanadas de la Alcaldía comprometiendo la estabilidad de la obra y las condiciones de seguridad se le cancelará el registro.

- Se eliminará de los registros a los constructores e instaladores cuando incurrieran en infracciones con manifiesta mala intención o a causa de incompetencia.

- Se sancionará con la eliminación de los registros sin perjuicio de las sanciones de otra índole a quienes:

* Falsificasen firmas y adulterasen los planos y especificaciones aprobadas.

* Firmasen proyectos, planos o cálculos sin ser autores, o revisiones sin haberlas efectuado personalmente.

* Ocasionasen por negligencia, incompetencia y por deficiencias o mala calidad de materiales empleados, derrumbes y accidentes, sin perjuicio de las sanciones por los daños ocasionados.

2.10.11. Anualmente determinará la Alcaldía si los profesionales, constructores o instaladores con registro cancelado puedan reinscribirse.

2.10.12. Reincidencia

Los profesionales y constructores que reincidieran en infracción contra el presente reglamento y cuyos registros hubieran sido cancelados anteriormente, serán eliminados definitivamente de los registros.

2.10.13. Defensa del Patrimonio Histórico

En los monumentos históricos o en aquellos edificios bajo regulación especial por encontrarse en el centro urbano, no se podrán realizar trabajos de restauración o preservación sin autorización de la Alcaldía.

Aún existiendo la indicada autorización, se suspenderán las obras en cualquier momento si es que éstas no se ajustan a los permitido en a misma, se sancionarán a los propietarios o autores con multa pecuniaria y se obligará a reparar las obras mal ejecutadas, sin perjuicio de iniciarles demanda judicial en defensa del patrimonio histórico cultural.

2.10.14. Obras Iniciados sin Terminar

No se permitirá que las obras iniciadas queden sin terminar, de modo que en su parte exterior, deterioren el aspecto del ornato público o perjudiquen la seguridad o comodidad de los habitantes de la ciudad.

Si esto ocurriese, la Alcaldía municipal dictará las disposiciones oportunas para remediarlo y en su caso impondrá sanciones al propietario.

2.10.15. Edificios Inconclusos

Los edificios inconclusos o truncos que permanecieran paralizados por más de tres años, podrán ser objeto de las siguientes medidas por parte de la Alcaldía.

- Si el edificio es de renta (de departamentos, comercio, hoteles y análogos), la Alcaldía notificará al propietario otorgándole un plazo prudencial para su conclusión, sin menoscabo de las normas de edificación.

  En caso de incumplimiento y si las razones son injustificadas, salvando casos de fuerza mayor, concederá prórroga, fijando una multa diaria por todo el tiempo que dure la prórroga fenecida la cual, declarará la Alcaldía de necesidad y utilidad pública la expropiación del inmueble, por no cumplir una función social.

- Cuando se trate de edificios de espectáculos, como ser teatros, cines, salones de baile, que hubieren sido motivo de explotación por más de dos años.

  Antes de ser concluidos, la Alcaldía, notificará al propietario concediéndole un plazo máximo de tres meses para su total terminación, pasado el cual, en caso de incumplimiento, sancionará a aquel con una multa diaria no inferior al 30% de la renta bruta promedio diaria, calculada cada mes.

- Si el edificio es de vivienda, la Alcaldía tomará las medidas más adecuadas en cada caso.

CAPITULO III

3. NORMAS GENERALES

3.1. Volumetría y Dimensionamiento Exterio

3.1.1. Línea Municipal o Rasante Municipal

3.1.1.1. Alineación

En su frente hacia la vía pública, toda edificación debe seguir a Línea Municipal o Rasante Municipal ateniéndose a las disposiciones sobre retiros obligatorios. (ver planos de retiros por Distritos).

3.1.1.2. Avance sobre la línea Municipal

Sobre el plano de la Línea Municipal no se permitirá ningún elemento saliente y voladizo, constructivo o decorativo como: marquesinas, balcones corredores, toldos, ménsulas, escalones, zócalos, aleros, canaletas y tubos hasta una altura de 2.80m del nivel de acera. Asimismo, las puertas, ventanas y contra-ventanas dentro de esta altura no podrán abrirse hacia afuera.

3.1.1.3. Avance Inferior

No se permitirá la construcción de sótanos en avance sobre el plano de la Línea Municipal. Excepto con autorización municipal expresa para casos muy especiales.

3.1.1.4. Avance Obligado en el Subsuelo

Se considera avance obligado en el subsuelo sobre el plano de la Línea Municipal, aquel producido por la necesidad de vencer un corte natural del terreno, en este caso, el aprovechamiento máximo en sótano podrá ser del ancho de la acera, incluido el espesor de los muros no pudiéndose utilizar la acera para resolver problemas de ventilación e iluminación.

CAPITULO III

3. NORMAS GENERALES

3.1. Volumetría y Dimensionamiento Exterio

3.1.1. Línea Municipal o Rasante Municipal

3.1.1.1. Alineación

En su frente hacia la vía pública, toda edificación debe seguir a Línea Municipal o Rasante Municipal ateniéndose a las disposiciones sobre retiros obligatorios. (ver planos de retiros por Distritos).

3.1.1.2. Avance sobre la línea Municipal

Sobre el plano de la Línea Municipal no se permitirá ningún elemento saliente y voladizo, constructivo o decorativo como: marquesinas, balcones corredores, toldos, ménsulas, escalones, zócalos, aleros, canaletas y tubos hasta una altura de 2.80m del nivel de acera. Asimismo, las puertas, ventanas y contra-ventanas dentro de esta altura no podrán abrirse hacia afuera.

3.1.1.3. Avance Inferior

No se permitirá la construcción de sótanos en avance sobre el plano de la Línea Municipal. Excepto con autorización municipal expresa para casos muy especiales.

3.1.1.4. Avance Obligado en el Subsuelo

Se considera avance obligado en el subsuelo sobre el plano de la Línea Municipal, aquel producido por la necesidad de vencer un corte natural del terreno, en este caso, el aprovechamiento máximo en sótano podrá ser del ancho de la acera, incluido el espesor de los muros no pudiéndose utilizar la acera para resolver problemas de ventilación e iluminación.

Si se hace o no uso del subsuelo de la acera, se deberá construir un muro de contención que pueda soportar la carga del relleno necesario, se precisará autorización municipal.

3.1.1.5. Uso Público del Avance Inferior

Cuando los servicios públicos neseciten partes edificadas del subsuelo de las aceras en el caso de avance inferior, obligando o no, el propietario del edificio deberá ceder, sin indemnización alguna, la parte requerida.

3.1.1.6. Línea Municipal

La línea municipal en esquina deberá ser perpendicular a la bisectriz de ángulo por las Líneas Municipales de las calles concurrentes. (ver cuadros de curvatura en esquina).

3.1.1.7. Obras en Areas de Apertura, Ensanche y Rectificación

Los edificios o parte de ellos que queden afectados por efecto de nueva línea municipal, por apertura o rectificación de vías mientras pasen a ser propiedad de la Alcaldía, mediante los mecanismos pertinentes, no podrán ser objeto de obra adicional alguna, a no ser las de conservación indispensable.

3.1.2. Nivel

3.1.2.1. Nivel de Edificación

Para toda obra de edificación excepto las señaladas en el punto 2.3.1.5.

Se tomará en cuenta el nivel municipal, para adoptar el nivel del piso de la planta baja y la altura de la construcción, de modo que los edificios no estén expuestos a inundaciones.

3.1.2.2. Plano de Referencia

Todo nivel deberá estar referido a la cota tomada sobre el nivel del mar, cota de referencia que será como "cero".

3.1.2.3. Marcas de Nivelación

Las marcas de nivelación colocadas por la Alcaldía o por el Instituto Geográfico Militar, no podrán ser removidas ni alteradas sin la autorización respectiva.

3.1.2.4. Nivel de Predio

El nivel del terreno de un predio o del piso bajo no podrá ser inferior al del nivel fijado por la Alcaldía y todos los trabajos de nivelación asegurarán el desagüe hacia la vía pública .

Solamente en casos en que se demuestre la imposibilidad del desagüe directamente a las cunetas de la vía pública, se autoriza el desagüe al colector subterráneo.

3.1.3. Ochave

3.1.3.1. Carácter del Ochave

El Ochave, como retiro en esquina para asegurar la visibilidad de los conductores de vehículos y la facilidad del tránsito de peatones, afecta a los edificios y a las cercas en planta baja hasta una altura que varía según la zona de acuerdo a lo dispuesto sobre elementos salientes sobre todo en el punto 3.1.5.1

3.1.3.2. Obligatoriedad de Ochave

Es obligatorio el Ochave cuando se realizan aperturas, ensanches o rectificación de vías y cuando se construyen, remodelan o refaccionan edificios o cercas.

3.1.3.3. Longitud de Ochave

Las dimensiones de los ochaves estarán en función de las variables.

R= Radio de curvatura del ochava.

L= Distancia de la esquina a la perpendicular al radio (r).

R= Radio rígido de acuerdo a cada situación, los ochaves podrán ser rectos o curvos, en un mismo cruce de calles se optará por una sola para todas las esquinas. Cuando los ochaves sean rectos seguirán una línea perpendicular a la bisectriz en los puntos de intersección de los radios perpendiculares a las líneas de rasantes municipales. Si son curvas se trazarán siguiendo un arco de circunferencia con centro en dicha bisectriz y punto de ardo de circunferencia con centro de dicha bisectriz y punto de encuentro interiores a las líneas de Rasantes Municipales.

3.1.3.4. Dimensiones

En esquinas en las que las línea rasantes formen ángulo (referirse a guión de Reglamento Transitorio, ordenanza 94/96).

3.1.3.5. Ochaves en casos especiales

En el diseño de nuevas urbanizaciones de edificios y cercas en áreas de regulación especial, se determinará en cada caso la longitud de ochave, asegurándose la libre visibilidad y circulación de peatones y vehículos.

3.1.3.6. Esquinas Redondas

En el caso de ochaves se podrá redondear la esquina, haciendo que la parte más saliente de la curva sea tangente en su punto medio a la línea del ochave.

3.1.3.7. Cesión del Recorte por Ochave

El área que quede fuera del ochave pasará a ser propiedad de la Alcaldía sin indemnización alguna.

3.1.3.8. Inexistencia del Ochave

No será necesario el ochave cuando sean dos vías peatonales las que formen la esquina. También se puede evitar el ochave en un edificio o cerca, si estos se retiran de forma tal que el área destinada al ochave permanezca sin edificar.

3.1.3.9. Retiro Voluntario del Ochave o Curvatura

Si por cualquier razón arquitectónica o funcional el edificio se retira de la línea municipal es esquina, se pierde el derecho propietario sobre el área cedida en favor de la Alcaldía, a no ser que se emplace un apoyo para salientes superiores que deberá estar tangente a la Línea Municipal de esquina o se dejen señales fijas que revelen la Línea Municipal. El apoyo estará en la bisectriz formada por las líneas municipales concurrentes y entre el y la fachada de la planta baja del edificio se deberá dejar un espacio de 3.00m.

3.1.3.10. Apoyo Extremo de la Línea Municipal

No se permitirá apoyo a la línea municipal de esquina y en la bisectriz de las Líneas Municipales concurrentes.

3.1.3.11. Ochave que Afecta a más de un Predio

Cuando un eje entre predios intercepte una línea municipal de esquina, los edificios vecinos en esquina deberán mantener una idéntica solución arquitectónica a todo el plano de la línea municipal creándose una restricción al derecho propietario que deberá ser inscrita en los títulos de propiedad.

3.1.4.5. Diferencia del Nivel

Si entre dos partes a lo largo de una acera hubiera diferencia de nivel, la transición se hará por una rampa con pendiente inferior al 15%, salvo e casos extraordinarios en los que la Alcaldía autorice exceder ese límite o emplear gradas.

3.1.4.6. Cañerías de Desagüe

En los casos en que el desagüe de los techos se haga directamente a la vía pública, las cañerías pasarán por debajo de las aceras para conducir el agua a la calzada.

3.1.4.7. Reparación de Aceras

Los propietarios están obligados a conservar las aceras en buen estado y cuando sea necesario una reparación, esta se hará de acuerdo a las disposiciones de este reglamento.

3.1.5. Elementos Salientes

3.1.5.1. Altura

En el caso de fachadas a la vía pública, se permitirán elementos salientes a partir de los 3.00m. como mínimo, sobre el nivel más alto de la acera, dependiendo la variación de esta altura por encima de la señalada, de las normas pertinentes a cada distrito de la ciudad.

3.1.5.2. Se aceptan voladizos sobre rasante en vías de 12 o más hasta un ancho de 1.00 mts. con índice de utilización de 80%; en todo el frente en vías de 10 a 12 mts, se aceptan voladizos de 0.50 mts de ancho, como máximo. En vías menores de 9 mts, no se aceptan voladizos (referirse a normas de voladizos, ordenanza 094/96).

- En el centro histórico, se aplicará una reglamentación específica (Reglamento Centro Histórico).

3.1.5.3. Relación con Elementos Verticales

Los elementos salientes no deberán sobre pasar la línea de la acera.

3.1.5.4. Separación

En el caso de existir postes de servicio público o árboles, o este prevista su implantación, los elementos salientes deberán estar a una distancia no menor de 1.0 m. de postes o troncos.

3.1.5.5. Apoyos

No se permitirá en ningún caso la construcción de apoyos de elementos salientes como pilares o columnas, sobre las aceras o calzadas formando galerías.

3.1.5.6. Distancia de los Límites Laterales

Los elementos salientes si hubieren, deberán cumplir con los retiros laterales.

3.1.5.7. Puentes Sobre la Vía Pública (~~cubierto~~)(cobierto)

En casos excepcionales de alto flujo vehicular y con la expresa autorización de la M.A.M. (Resolución), se podrá construir sobre la vía pública.

En el caso señalado, se deberán cumplir las siguientes condiciones: que la construcción sea de carácter monumental y que la altura libre bajo el puente no sea menor en ninguno de sus puntos al 60% del ancho de la vía pública sobre la cual se construya y en ningún caso inferior a 6m, de altura.

3.1.5.8. Salientes en Retiros Frontales

Se aceptan voladizos en faja jardín (retiro frontal) hasta 1.50 mts, haciéndose constar que los mismos deberán respetar las normas de retiros conforme a reglamento, asimismo los volados no podrán aceptarse sino a partir de una altura mínima de 2.40 mts., con relación al nivel del piso terminado de la planta baja.

3.1.5.9. Salientes en Retiros Laterales y de Fondo

Referirse a normas en ordenanza 094/96 de conformidad a densidades.

3.1.5.10. Marquesinas

Las marquesinas solamente tienen carácter decorativo y/o de jerarquización, no debiendo utilizarse para otros fines que los indicados

3.1.5.11 Balcones y Corredores

Los balcones y corredores estarán cubiertos y/o descubiertos y serán diseñados de tal manera que no se perjudique la visibilidad de los vecinos laterales. Sus barandados o antepechos serán de una altura no menor de 0.9m, ni mayor de 1m, medidas desde el piso. En el caso de barandados los elementos verticales o balaustres tendrán una separación entre si no menor a 0.10m, ni mayor a 0.15 metros.

3.1.5.12. Toldos

Los toldos enrollables, rebatibles se podrán recoger hacia el muro de la fachada, pero en cualquier posición deberán permitir la vista de las placas de nomenclaturas o numeración de vías y edificios; no deberán tapar ventanas cuando estén recogidos. No se podrán utilizar todos en los ochaves de esquina ni sobre las aceras que tengan menos de 1.5.m de ancho. La altura mínima será de 2.80m. de acuerdo al inciso 3.1.5.1.

3.1.6. Coronamiento

3.1.6.1. El Coronamiento Como Parte del Edificio

Cualquier elemento considerado como coronamiento de un edificio, tanto ornamental como constructivo; torre, mirador, cúpula, tanque, caseta de ascensor, etc, deberá contar con el diseño correspondiente, armónico con el conjunto arquitectónico, debidamente aprobado.

3.1.7. Retiros

3.1.7.1. Retiros Laterales y de Fondo

De conformidad a lo estipulado en Reglamentación normativa de ordenanza 094/96.

- Altura Máxima de Edificación

Se deben referir a ordenanza 094/96 en la parte normativa de conformidad a uso de densidades.

3.1.8. Acceso

3.1.8.1. Diferenciación de los Accesos

Los accesos peatonales y los vehiculares deberán diferenciarse en el tratamiento del pavimento.

3.1.8.2. Acceso Vehicular

El acceso vehicular no deberá significar una interrupción o corte de la continuidad del plano de la acera.

3.1.9. Estacionamiento Exterior

3.1.9.1. Uso de los Retiros

Cuando utilicen los retiros frontales, laterales o de fondo para estacionamiento vehicular, que no podrá ser techado, deberá tomarse

en cuenta que los vehículos en movimiento o estacionados, no deben interferir la circulación peatonal sobre todo la relativa al acceso del edificio.

3.1.9.2. Información èn el Proyecto

En los planos del proyecto debe figurar toda la información sobre pendientes, radios de giro, dimensionamiento y la disposición de los lugares de estacionamiento.

En el diseño y dimensionamiento deberá tomarse en cuenta que la circulación peatonal de los usuarios del estacionamiento contará con los espacios apropiados y libres de peligro.

3.1.10. Usos Públicos en la Edificación

3.1.10.1. Nomenclatura y Señalización de Tránsito

La Alcaldía puede colocar en la fachada de un edificio o en el cerco de un predio, las placas de nomenclatura urbana y las de señalización de tránsito.

3.1.10.2. Servicios Públicos

Podrán ser colocados en un edificio, soportes tensores para artefactos de alumbrado, teléfono, conductores eléctricos, etc.

Siempre que el elemento de amarre lo permita y que no se transmitan ruidos, vibraciones o se produzca daños al edificio.

3.1.10.3. Seguridad y Defensa Nacional

La Alcaldía puede instalar en los edificios dispositivos y artefactos requeridos para la seguridad y defensa nacional

3.2. Especialidad y Dimensionamiento Interior

3.2.1. Espacios Interiores

3.2.1.1. Diferenciación de Espacios Interiores

En los edificios destinados a vivienda, oficina y en general a trabajo y comercio, se distinguirán tres tipos de espacios interiores:

Locales habitables, locales no habitables y áreas de circulación, los locales habitables se clasificarán en: residencial y de servicios trabajo.

3.2.1.2. Locales Habitables

Son aquellos destinados a reposo, alimentación, estar, trabajo y necesidades fisiológicas, tales como:

Dormitorios, comedores, cocina, baños, sala de estar, escritorio, consultorios profesionales, oficinas en general, bibliotecas y salas de trabajo y de venta.

3.2.1.3. Locales no Habitables

Son aquellos destinados a actividades o usos de servicio y complemento de los locales habitables, tales como:

Lavanderías, despensas, depósitos, garajes, balcones, terrazas, circulación en general.

3.2.1.4. Areas de Circulación

Son las que sirven para relacionar o comunicar, horizontal y verticalmente diferentes locales por razones de funcionalidad o comodidad, tales como: Vestíbulos, corredores, galerías, pasajes, escaleras, rampas, ascensores y montacargas.

3.2. Especialidad y Dimensionamiento Interior

3.2.1. Espacios Interiores

3.2.1.1. Diferenciación de Espacios Interiores

En los edificios destinados a vivienda, oficina y en general a trabajo y comercio, se distinguirán tres tipos de espacios interiores:

Locales habitables, locales no habitables y áreas de circulación, los locales habitables se clasificarán en: residencial y de servicios trabajo.

3.2.1.2. Locales Habitables

Son aquellos destinados a reposo, alimentación, estar, trabajo y necesidades fisiológicas, tales como:

Dormitorios, comedores, cocina, baños, sala de estar, escritorio, consultorios profesionales, oficinas en general, bibliotecas y salas de trabajo y de venta.

3.2.1.3. Locales no Habitables

Son aquellos destinados a actividades o usos de servicio y complemento de los locales habitables, tales como:

Lavanderías, despensas, depósitos, garajes, balcones, terrazas, circulación en general.

3.2.1.4. Areas de Circulación

Son las que sirven para relacionar o comunicar, horizontal y verticalmente diferentes locales por razones de funcionalidad o comodidad, tales como: Vestíbulos, corredores, galerías, pasajes, escaleras, rampas, ascensores y montacargas.

3.2.1.5. Relación entre Locales

En general, no es adecuada la comunicación directa entre locales habitables y no habitables.

3.2.1.6. Relación de Locales con Areas de Circulación

Todo local sin salida al exterior, destinado a la permanencia de 20 personas o más deberá tener salida directa a áreas de circulación interior. En todo caso, el diseño de un local deberá contemplar la salida a áreas de circulación de tal forma que la distancia máxima a recorrer dentro del local sea de 20 m, como máximo.

Ningún local podrá comunicarse directamente con una escalera o rampa, a no ser en casos en los que no pueda darse otra solución, con un relleno de la primera con un plano horizontal que interrumpa el desarrollo de la segunda.

3.2.2. Dimensionamiento Mínimo de los Locales

3.2.2.1. Bases de Dimensionamiento

Las dimensiones mínimas de los locales deberán estar basadas necesariamente en lo siguiente, las funciones o actividades que se desarrollaran en ellos, el volumen de aire requerido por sus ocupantes, y la posibilidad de renovación del aire, la distribución del mobiliario y de las circulaciones, la altura mínima del local y la necesidad de iluminación natural. Las medidas lineales o las superficies que se requieren el dimensionamiento de locales corresponden a longitudes y áreas libres, y no a las comprendidas entre ejes de construcción o estructura.

3.2.2.2. Lado más Corto de los Locales Habitables

En general, los locales habitables tendrán como lado más corto 2.80m, excepción el dormitorio de servicio que podrá tener por lado 1.90m. Como mínimo.

3.2.2.3. Area de Locales con Artefactos Sanitarios

La superficie de los locales donde se instalan artefactos sanitarios, deberá determinarse por el tamaño de los mismos y el área adicional necesaria para su uso normal; pero cada uno se utilizará un ancho de 0.60m, el lado más corto no deberá ser menor de 0.90m.

3.2.2.4. Altura de los Locales Habitables

La altura libre mínima de los locales habitables deberá ser de 2.40m, medida entre el piso terminado y el cielo raso o techo; pero si el techo tiene vigas que sobresalen, la altura libre entre el piso y la parte inferior de la viga más sobresaliente será de por lo menos 2.30 m. Sin embargo cuando en un local permanezca 20 personas o más, la altura mínima será de 3.00 que cuente con ventilación especial permanente.

La altura libre mínima para baños de visita (toilett que estén incorporados dentro el área de una grada, no podría ser menor de 1.90mts.

3.2.2.5. Altura de Locales no Habitables

La altura libre de los locales no habitables deberá ser de 2.20m, medida entre el piso terminado y el cielo raso, techo o parte inferior de las vigas que sobresalgan.

3.2.2.6. Altura de Locales con Techo Inclinado

En el caso de locales con techo inclinado, el punto más bajo, ya se trate del arranque de vigas o del plano del techo, estará a una altura mínima de 2m, pero, en áreas de circulación dentro de los locales, la altura deberá ser la señalada en los puntos 3.2.2.4 y 3.2.2.5., según corresponda.

3.2.3. Circulación Inferior

3.2.3.1. Ancho de Galerías

Las galerías que tengan acceso por sus dos extremos, hasta los 80m, de longitud deberán tener un ancho mínimo de 4m, por cada 2m, de longitud adicional o fracción, el ancho deberá aumentar 1m, cuando una galería tenga un espacio central de mayor ancho y altura, la longitud se medirá desde cada uno de los extremos hasta el espacio indicado, aplicándose en cada tramo la norma señalada anteriormente.

3.2.3.2. Galerías Ciegas

En el caso de galerías ciegas la longitud máxima permitida será de 30m, y el ancho mínimo de 4m.

3.2.3.3. Pasillos y Corredores

El ancho de pasillos y corredores no podrá ser en ningún caso menor al 1.20m. mínimo permitido solamente en el caso de que las mencionadas áreas de circulación sirvan internamente a un conjunto de locales con unidad de uso, por ejemplo vivienda u oficina; en el caso el número de locales atendidos no podrá ser mayor a cinco y su utilización no podrá exceder a las 10 personas. Fuera del caso anterior el ancho mínimo de pasillos y corredores cuando exista poco tránsito y las puertas se abran hacia el interior de los locales será de 1.20m, que se aumentará en 0.20m, cuando el tránsito sea frecuente aunque no es recomendable, si las puertas se abren hacia el pasillo o corredor, y hay poco tránsito, al ancho de la puerta se le aumentará 0.80m, para tener el ancho mínimo del área de circulación; si el tránsito es frecuente al ancho de la puerta se añadirá 1m. Las normas señaladas anteriormente, se aplicarán para pasillos y corredores que alcancen a 1.000m o menos; cuando se incremente al área servida, por cada 1.000m o fracción el ancho se aumentará en 0.30m.

3.2.3.4. Accesos a Edificios

En planta baja de edificios (galerías) con regular movimiento de personas, el ancho del acceso desde la calle hasta la escalera y/o ascensores será como mínimo de 1.80m, para los primeros 1.000m2 de área cubierta dicho ancho por cada 300M2, o fracción adicional se incrementará en 0.30m, el acceso mencionado tendrá puertas con un ancho mínimo de 1m.

En el caso de edificios con intenso movimiento de personas se exigirá el doble de las normas señaladas anteriormente. Cualquiera sea el número de puertas exigible en edificios o locales de uso público, cada una de ellas deberá tener un ancho mínimo de 1.80m.

3.2.3.5. Relación Entre Areas de Circulación

En edificios en altura, las áreas de circulación vertical y horizontal deben estar intercomunicadas entre si en todos los niveles.

3.2.4. Estacionamiento Interior

3.2.4.1. Necesidad de Estacionamiento

En estacionamiento vehicular estará determinado básicamente en función de área cubierta, uso del edificio y zona de la ciudad.

En todos los edificios de tipo colectivo, como ser departamentos, oficinas, cines, iglesias, hoteles, escuelas, oficinas públicas, hospitales, sanitarios, locales de espectáculos deportivos y similares, será obligatorio disponer de espacios propios para el estacionamiento de automóviles y bicicletas en la siguiente forma:

A) Cines, iglesias y similares: cuando menos para 2 automóviles y para bicicletas por cada 6 personas del número total para el que tenga capacidad el local.

B) Hoteles, hospitales, sanitarios y similares: cuando menos para 6 automóviles a parte del equipo móvil de emergencia propio.

C) Edificios de departamentos, referirse a lo explicitado en normas de ordenanza 094/96.

D) Establecimientos educativos y deportivos: cuando menos para 3 automóviles y para una vicicleta por cada alumno o persona que concurran al local.

E) Locales de espectáculos de carácter deportivo: para un automóvil por c/20 personas y una motocicleta por cada 10 personas.

F) En algunos casos se tomarán en cuenta las necesidades del local, de acuerdo con la dirección de desarrollo urbano.

G) Se permitirá la edificación sobre columnas a fin de dejar libre espacio en el sótano, semisotano o en planta baja con destino al estacionamiento de vehículos.

En los de tipo industrial se lo exigirá obligatoriamente, conforme a sus necesidades.

3.2.4.2. Características del Estacionamiento interior 5

El espacio que se destine al estacionamiento deberá estar dentro del lote, debiéndose considerar senderos para la circulación vehicular y la relación con la vía pública deberá estar libre de obstrucciones. No se permitirá cercar, techar ni crear áreas de estacionamiento individual.

A) Si se guardan más de 20 coches se exigirá una salida independiente; si pasan de 50, la entrada la salida deberán ser independiente una de otra.

B) La construcción de las rampas de acceso al pretil de las aceras de las vías públicas, se sujetará a las disposiciones a las gentes.

C) En los edificios de garajes de más de 1 piso el acceso de los vehículos se efectuará por medio de montacargas o rampas con pendiente de 20%, debiendo la altura libre de cada piso ser por lo menos de 2.40m.

D) Las dependencias destinadas a reparaciones o estaciones de servicio deberán estar separadas de los garajes o en recintos rodeados de muros y suelos incombustibles.

E) Los garajes de alquiler y de servicio comercial o industria, deberán estar aislados de las propiedades vecinas en toda su extensión, por medio de muro resistentes al fuego y estar previstos de los medios o sistemas apropiados para extinguir incendios.

F) Los garajes que forman parte de edificios destinados a otros usos, deberán estar construidos con materiales resistentes al fuego.

G) Cuando la capacidad del recinto destinado a garaje o estacionamiento, pase de 50 coches, aquel se construirá de materiales resistentes al fuego. En todo caso aún cuando la capacidad sea menor, las paredes deberán ser de los materiales señalados.

H) Los techos de los garajes si hay pisos encima, serán de material incombustible y estarán desprovistos de aberturas.

I) Los grandes garajes, deberán subdividirse en secciones de superficie igual o menor a 1.000m2, mediante muros resistentes al fuego. Las aberturas de estos muros se serrarán con puertas resistentes al fuego.

J) El almacenamiento de gasolina se hará en tanques subterraneos.

El aceite se depositará en local separado.

K) Los boxes de los garajes en general, deberán estar provistos de ventilación natural o artificial suficiente.

L) Los garajes de alquiler y de servicio comercial o industrial deberán estar provistos de servicio médico de primeros auxilios.

LL) La iluminación artificial de los garajes se realizará mediante lámparas eléctricas.

3.3. Partes de los Edificios

3.3.1. Encerramientos obligatorio para los propietarios de predios urbanos con frente a la vía pública construir y conservar cierres o cercas en todos los frentes y linderos de su propiedad previa autorización municipal y con planos aprobados.

3.3.1.1. En los predios baldíos sin edificar, situado en zonas de edificación continua, o compactada se permitirá la construcción provisional de cierres hacia el frente de las vías públicas, bajo las condiciones siguientes:

- El cierre deberá ejecutarse en la línea municipal.

- La altura máxima será de 2m.

3.3.1.2. En los predios situados en zonas de edificación espaciada el cierre hacia el frente estará constituido por una altura máxima que será de 200m, del nivel de acera.

- El cisne debe ejecutarse en la línea Municipal.

- La altura máxima será de 2m.

Altura Máxima por Jerarquizar Ingresos

Marquesinas hasta 2.50 del nivel de acera. Sin embargo el propietario quedará eximido de la obligación de construir dicho cierre, siempre que frente a su predio mantenga un jardín en buenas condiciones de conservación, materializando el deslinde mediante signos adecuados.

3.3.2. Fachadas y sus Elementos

3.3.2.1. Los edificios cualquiera sea el fin a que se destinen, deberán tener concluidas las obras de la fachadas visibles desde las vías o espacios públicos.

3.3.2.2. Las fachadas secundarias, visibles desde los espacios públicos deberán guardar armonía con la fachada principal.

3.3.2.3. Las partes de un muro divisorio que queden visibles desde los espacios públicos, deberán terminarse de manera que su aspecto guarde relación con el resto de la edificación.

3.3.2.4. En la fachada, deberá señalarse la línea divisoria de los edificios: las cornisas y demás salientes sólo podrán perfilarse hasta el plano vertical que pasa por dicha línea.

3.3.2.5. Los muros de fachada que están frente a espacios públicos, si no fuesen construidos con materiales apropiados para que queden vistos deberán ser revestidos.

3.3.2.6. Si el material de las fachadas fuese susceptible de ser alterado por los agentes atmosféricos, se exigirá un revestimiento o protección conveniente.

3.3.2.7. Todos los propietarios están obligados a renovar, limpiar o pintar las fachadas de sus casas y las medianeras que hayan quedado a descubierto, siempre que como medida de ornato lo ordene el Gobierno Municipal.

3.3.2.8. Línea divisoria entre predios deberá señalarse con precisión sobre la fachada principal. Sin embargo, puede autorizar se que la marca sólo exista en planta baja o en el cierre hacia el frente de la calle.

3.3.3. Aberturas Hacia la Vía Pública

3.3.3.1. Puertas y Ventanas en Fachadas

En las plantas bajas es prohibido, cuando las puertas y ventanas estén en la Línea Municipal, que estas abran hacia la calle. Cuando fuese necesario que estos elementos abran hacia afuera, deberán retirarse de la Línea Municipal la distancia necesaria para que al abrirse de la Línea Municipal la distancia necesaria para que al abrirse no ocupen la acera.

3.3.3.2. El ancho de las puertas de los centros de reunión deberán permitir la salida de los asistentes en tres minutos como máximo, considerando que una persona puede salir por un ancho de sesenta centímetros en un segundo.

El ancho siempre será múltiplo de sesenta centímetros, siendo el mínimo en todo caso, de un metro veinte centímetros. De acuérdo al punto 3.3.3.1.

3.3.3.3 Puertas y Pasillos

Las hojas de las puertas deberán abrir hacia el exterior y estar colocadas de manera que al abrirse, no obstruya ningún pasillo, escalera o descanso y tendrán los dispositivos necesarios que permitan su apertura con el simple empuje de las personas que salgan.

Ninguna puerta se abrirá directamente sobre un tramo de escalera si no a un descanso mínimo de 1.00m, de ancho.

3.3.3.4. En las Elevaciones Exteriores

Cuando las puertas o ventanas se ubiquen en la planta baja y en la línea de propiedad, no podrán abrir al exterior.

3.3.3.5. Apertura de Ventanas Junto a Linderos y Servidumbre de Vista Directa.

No se permitirá la apertura de ventanas, puertas, construcción de terrazas u otros elementos con acceso permanente establecido, que den lugar a servidumbre de vista a una distancia menor a dos metros medida en el punto más próximo a los linderos de predios vecinos. Igual forma regirá entre locales de uso independiente de un mismo predio, salvo acuerdo expreso entre propietarios.

3.3.4. Patios (pozos de Luz)

Los patios son espacios que sirven para dar iluminación y ventilación de ambientes de servicio, tendrán un lado menor mínimo de 2.00 y 2. mts. Respectivamente.

3.3.4.1. Patios para Areas de Servicio

Asimismo los patios que sirven para la iluminación y ventilación de ambientes de servicio, tendrán un lado no menor a 2 mts, (son áreas de servicio: la cocina. el baño, el depósito).

3.3.4.2. Clasificación

Los patios se clasificarán en patios de primera clase, los que sirven a locales habitables y patios de segunda clase los que sirven a locales no habitables, debiendo tener, conforme a dicho artículo de un modo general las siguientes dimensiones:

- Patio de primera y segunda clase: superficie mínima de 4m2 y lado menor mínimo de 2.00m. Hasta una altura de 4 plantas: agregándose para más plantas un lado menor de 2.50m.

3.3.4.3. La Medición de Dichas Dimenciones se atenderá a las Siguientes Normas:
Patios de primera y segunda clase:

- El lado mínimo se medirá en sentido normal al paramento que llevan las ventanas que enfrentan al patio, o sea que debe corresponder al claro mínimo de dicho patio; de modo que en la planta de este y a cualquier nivel, pueda ser posible inscribir un círculo de diámetro, correspondiente a las dimenciones mínimas indicadas.

- El lado mínimo de 2.00m, podrá mantenerse uniforme hasta una altura de 4 pisos y aumentar a 2.5m, el lado mínimo cuando la edificación sea de mayor altura.

- Dicho lado se medirá en la misma forma.

- No se permitirá reducir la superficie mínima de los patios con galerías, lavaderos de voladizo, ni salientes de ningún género.

3.3.4.4. Higiene de los Patios

Será obligación de los propietarios mantener los patios en buenas condiciones de aseo e higiene, así como expeditas las chimeneas y claraboyas de ventilación.

3.3.4.5. Patios Comunes

Dos o más propietarios podrán establecer servidumbres legales o contractuales recíprocas para formar patios de luz o de ventilación comunes, caso en el que estos se consideran como si pertenecieran a un mismo predio.

Empero los muros linderos que dividen los patios comunes, no podrán tener una altura mayor a 2.00mts.

3.3.4.6. No se permitirá techar los patios o pozos de luz bajo ningún justificativo con excepción de los edificios comerciales de uso público, sin que ello signifique obstaculizar la razón de ser del pozo de luz y de ventilación.

3.3.4.7. En los edificios de tipo espaciado en un mismo predio, las dimensiones mínimas de las separaciones laterales entre estos se atendrán a las mismas disposiciones pertinentes a los patios de primera clase 2,00 mts.

3.3.4.8. Superficie Mínima
Las superficies libres (patios o jardines) deberán observar los requerimientos mínimos de retiro de edificación .

3.3.4.9. Techos en los Patios

En los edificios de destino comercial o de uso público, los patios pueden ser cubiertos en los pisos que se destinen a dicho fin.

3.3.4.10. Patios en Zonas Comerciales en Casos Particulares

En las zonas comerciales y en casos particulares justificados como por ejemplo,en un edificio angosto rodeado de calles por tres de sus costados, podrá reducirse la superficie de patio hasta los límites fijados y aún podrán suprimirse los patios,siempre que la ventilación e iluminación sean enteramente satisfactorias.

3.3.4.11. No se permitirá acumular las superficies de patios de una propiedad por edificar de forma que resulte porciones edificadas en que la ventilación e iluminación naturales sean deficientes.

3.3.5. Artefactos Complementarios: Antenas, Buzones, Pararrayos, Medidores, Casilleros.

De conformidad a las normas del sector.

3.1.3.12. Ochaves en Encrucijada

Los ochaves que formen parte de una encrucijada de vías, serán rectos o curvos, según se hubiera construido el primero de ellos de acuerdo a las disposiciones de este reglamento y sujeto a un diseño gráfico.

3.1.4. Aceras

3.1.4.1. Ancho de Aceras

En general el ancho de las aceras no será menor a 1.20m; pero cuando sea de más de 1.20 m; el pavimento podrá limitarse a ese ancho y el resto podrá destinarse a obras de jardinería.

3.1.4.2. Paso de vehículos

Cuando parte de la acera deba soportar el paso de vehículos, el pavimento deberá ser reforzado por el propietario del predio para asegurar su duración buena conservación, de acuerdo a normas municipales.

3.1.4.3. Perfiles Longitudinales y Transversales

El perfil longitudinal deberá ser en general, paralelo al de la rasante de la calzada y el perfil transversal tendrá una pendiente, hacia la calzada ni mayor del 3% ni menor del 2%.

3.1.4.4. Rampas de Transición

Para el acceso vehicular a áreas de estacionamiento interior solamente se permitirá el rebaje no mayor de 0.5 m del cordón de la acera con el objeto de crear una pequeña rampa que no podrá sobresalir hacia la calzada. La longitud del rebaje será tal que permita una fácil maniobra en el acceso y la salida y que no perjudique la circulación vehicular en la vía.

3.3.6. Escaleras

3.3.6.1. En Edificios de más de una Planta

Se calculará el número necesario de escaleras principales y su correspondiente anchura de acuerdo a la capacidad y número de personas que transiten por ella.

En general el ancho mínimo de las escaleras principales no podrá ser inferior a 1.00m. Se prohíben los peldaños en abanico, debiendo hacerse la respectiva compensación de acuerdo a normas técnicas indicados en 3.3.6.10.

Los peldaños de estas escaleras tendrán una huella mínima de 0.28m. ningún tramo podrá tener más de 16 peldaños entre piso consecutivos o entre plataformas de descanso.

Las escaleras serán dotadas de pasamanos en lugares que se quiera a una altura de 0.90m.

3.3.6.2. Los edificios aunque tengan elevadores tendrán siempre escaleras que comuniquen todos los niveles.

3.3.6.3. La distancia máxima desde el ingreso principal de la habitación más alejada hasta la salida o escalera será de 25m.

3.3.6.4. Ancho de Escaleras

El ancho de escaleras deberá ser igual a la suma de los anchos de los pasajes que recibe el mismo nivel; se podrá ubicar varias escaleras en un ancho libre mínimo de 1.20m. en los tramos para evitar el diseño de una sola escalera de ancho exclusivo.

3.3.6.5. Cada nivel deberá tener por lo menos dos tramos escaleras con descansos entre tramos.

3.3.6.6. Huella y Contrahuella

Las dimensiones de las huellas y contrahuellas deberán estar dirigidas por la fórmula 2c+h (dos contrahuellas más una huella) igual a 0.60x0.64m. donde h=0.28 como mínimo.

3.3.6.7. Las Areas Comerciales

Los edificios comerciales tendrán siempre escaleras que comuniquen todos los niveles de comercio, aún cuando tengan ascensores. El ancho mínimo de dichas escaleras será de 1.20m. La huella tendrá un mínimo de 0.28m. Y la contrahuella un máximo de 0.20m.

3.3.6.8. Normas Especiales

- Cada escalera no podrá dar servicio a más de 1.400m2, planta comercial.

- No tendrá tramos mayores de 16 peldaños ni descansos menores del ancho del tramo.

- Se les deberá proveer de iluminación y ventilación adecuada.

3.3.6.9. Escaleras Adicionales

Por razones de seguridad se podrá exigir escaleras adicionales de emergencia.

- Tramos de escalera: Los tramos de escalera adicionales tendrán máximo 16 pasos continuos sin descanso intermedio.

- Descansos: Los descansos intermedios deberán tener una longitud mínima de 0.90m.

- Las dimensiones de huella y contrahuella se regirán por la fórmula 2h+c=0.60/64. La huella tendrá como mínimo 0.28m.

3.3.6.11. El ancho y alto de las huellas y contrahuellas será siempre el mismo en una escaler, aún cuando la escalera sirva a varios niveles.

3.3.6.12. Escaleras de servicio.- Las escaleras auxiliares o de servicio podrán tener un ancho mínimo de 0.70 m. Estas escaleras no serán computadas para efectos de las distancias máximas a las habitaciones ni como escaleras de emergencia.

Tampoco en ellas se permitirá los peldaños en abanico, debiendo efectuarse la respectiva compensación.

Los peldaños tendrán una huella mínima de 0,20 m. y una contrahuella máxima de 0,23 m. y ningún tramo podrá tener más de 17 huellas entre pisos o entre plataformas de descanso.

3.3.7. ASCENSORES Y MONTACARGAS.-

3.3.7.1. Obligación de instalar.- Será obligatoria la instalación de ascensores en todos los edificios de más de 5 plantas en caso de existir 2 departamentos o más por planta y a partir de la 6ta. planta cuando exista un solo departamento.

3.3.7.2. Casos especiales.- En los edificios destinados a hoteles, alojamientos, hospitales y análogos de más de tres plantas en los que se suministre comida a los alojados o enfermos, en los pisos superiores, la Alcaldía podrá exigir la instalación de montecargas y montaplatos.

3.3.7.3. Capacidad.- En general la capacidad y el número de ascensores, así como su ubicación se determinará mediante un estudio del tráfico máximo, el mismo que será aprobado por la Alcaldía simultáneamente con los planos del edificio. Dicho estudio se basará: en el intérvalo o tiempo medio de espera de los pasajeros que no podrá ser superior a 45 segundos y en el tiempo de evacuación que no podrá ser tampoco mayor a 45 segundos.

Sin embargo, la capacidad y el número de ascensores se sujetarán a las especificaciones mínimas siguientes.

3.3.6.10. Escaleras de Abanico o Caracol

Las escaleras de abanico serán permitidas solo en casos especiales y con previa autorización de la Alcaldía. En las escaleras de abanico, la relación entre huella y contrahuella será tomada en la parte media de la escalera.

El radio mínimo exterior de la escalera será mayor o igual a 1.35m. considerándose que el ancho útil es de 1.00m.

3.3.6.11. El ancho y alto de las huellas y contrahuellas serán siempre el mismo en una escalera aún cuando la escalera sirva a varios niveles.

3.3.6.12. Escalera de Servicio

Las escaleras auxiliares o de servicio podrán tener un ancho de 0.80m.

Estas escaleras no serán computadas para efectos de las distancias máximas las habitaciones ni como escaleras de emergencia.

En ellas se permitirá los peldaños en abanico, debiendo efectuarse la respectiva compensación de al punto 3.3.6..10.

Los peldaños tendrán una huella mínima de 0,25m. y una contrahuella máxima de 0.20m. y ningún tramo podrá tener más de 16 huellas entre pisos o entre plataformas de descanso.

3.3.7. Ascensores y Montacargas

3.3.7.1. Obligación de Instalar

Será obligatoria la instalación de ascensores en todos los edificios de mas de 6 plantas (planta baja+5 pisos).

3.3.7.2. Casos Especiales

En los edificios destinados a hoteles, alojamientos, hospitales y análogos de más de cinco plantas en los que se sumistre alimentación a los alojados o enfermos, en los pisos superiores la Alcaldía podrá exigir la instalación de montacargas y montaplatos.

3.3.7.3. Capacidad

En general la capacidad y el número de ascensores, así como su ubicación de determinará mediante un estudio del tráfico máximo, e= mismo que será aprobado por la Alcaldía simultáneamente con los planos del edificio. Dicho estudio se basará:

En el intervalo o tiempo medio de espera de los pasajeros que no podrá ser superior a 45 segundo y en tiempo de evacuación que no podrá ser tampoco mayor a 45 segundo. Sin embargo, la capacidad y el número de ascensores se sujetarán a las especificaciones mínimas siguientes:

Cabina		Cualquier puerta		
Capacidad	Superf. Mínima	Lado Mínimo	Alto Libre	Ancho Libre
De 3 a 5 Personas	0.70m2+0.20m2 por c/persona que Exceda de 2			0.70m
De 6 a 8 Personas		0.70	1.90	o.80m
De 9 a 12 Personas	0.70m2+0.15m2 por c/persona que Exceda de 2			0.90m
Más de 12 Personas				1.00m

3.3.7.4. Características y Sistemas Constructivos

Las cajas o escotillas de los ascensores de pasajeros y montacargas deberán estar construidas en los sistemas estructurales adecuados y con materiales resistentes al juego serán cerrados en todos sus costados sin otras aberturas que las puertas de acceso en los pisos, las cuales serán también de materias incombustibles con excepción de los ascensores panorámicos que tienen sus reglamentaciones y especificaciones técnicas.

Las cajas o escotillas terminarán inferiormente en un pozo sobre corrido inferior que corresponde al espacio libre entre la parte más baja del bastidor de la cabina o contra peso en la parada más baja y el tope del paragolpe. Superiormente, en otro espacio libre o sobrecorrido superior, comprendido entre la parte más alta de la cabina o contrapeso en la parada y la parte más saliente del cielo raso.

3.3.7.5. Pozos y Cajas de Ascensores

Cuando el fondo de la caja del ascensor no este apoyado directamente sobre el terreno natural, su estructura deberá soportar el impacto producido por el contrapeso y por la cabina con su máxima de carga en una caída libre del recorrido total en la hipótesis de que la velocidad de caída será el 50% superior a la velocidad del régimen. Los pozos deberán llevar en su fondo amortiguadores convenientemente calculados para casos de accidentes. El espacio o caja destina a instalar un ascenso, rendirá una planta suficiente para contener la cabina, el contrapeso y además accesorios para su funcionamiento.

3.3.7.6. En los edificios destinados a hoteles de más de 5 pisos (planta baja y cuatro pisos), que tengan más de 50 dormitorios se instalará como mínimo dos ascensores de pasajeros y un ascensor de servicio.

3.3.7.7. En los edificios destinados a hospitales en ningún caso dejará de instalarse por lo menos un montacamillas, salvo que se reemplace por rampas.

3.3.7.8. Todo ascensor o montacargas instalado deberá tener indicado, en un letrero visible colocado en el interior de la cabina, el número máximo de pasajeros y la capacidad máxima en kilos.

Las cajas de ascensores que queden encerrados entre muros y puertas llenas tendrán entrada y salida, para su ventilación en forma satisfactoria.

3.3.7.9. Medidas de Seguridad

Toda instalación de ascensores deberá dotarse de una seguridad mecánica que permita la fijación del bastidor de la cabina a las rieles, a fin de inmovilizar a aquellas en caso de ruptura de cables o aceleramiento indebido del motor (referirse a anexo, guía de presentación ordenanza 94/96.

3.3.7.10. Montacargas

En toda edificación de casa habitación en el que sea obligatorio el uso de ascensores, será obligatorio a su vez, la provisión de un montacargas para uso de servicio y carga del edificio.

El montacargas tendrá obligatoriamente, una de sus dimensiones con longitud mínima de 1.80m. (mudanzas, entierros, etc.).

Los edificios comerciales deberán contar por lo menos con un ascensor montacargas para el traslado de mercancía.

3.3.7.11. Escaleras Mecánicas

Para los requerimientos de escaleras mecánicas, se considera las siguientes relaciones de rendimiento y anchura:

Para 4.000 pers/hora = 1.25m, 6.000pers/hora = 1.45m, 8.000pers/hora = 200m, con una velocidad de 0.5 m/segundo 14.000 por hora = 2.00 m. Con una velocidad de 0.9/seg.

3.4. Elementos Constructivos

3.4.1. Muros de Cerco

Todo terreno sin construir o edificado deberá cercarse con el fin de separar y delimitar la propiedad, de acuerdo a las siguientes especificaciones:

3.4.1.1. Para Límites de Propiedad Interiores

Se ejecutará muro de cerco completamente cerrado para delimitar los predios con el fin de separar la propiedad privada.

La altura de este muro será de 2.4m, de acuerdo al Código Civil sobre el nivel del terreno en cualquiera de sus puntos.

Mediante acuerdo entre propietarios en predios colindantes y autorizados por la Alcaldía será permitida la construcción de cerco de mayor altura en el caso de que uno de los propietarios se vea afectado por una servidumbre de vista, creada por las características topográficas del terreno.

Solicitará en ese caso la autorización de la Alcaldía para elevar la altura del muro sobre los 2.40m. Hasta un máximo de 3.00 establecidos anteriormente.

3.4.1.7. Normas para su Ejecución

La valla provisoria tendrá una altura mínima de 2.20m, y un espesor de acuerdo al material a emplearse, debiendo ser construida sobre la línea municipal, utilizando el 50% del ancho de la acera previa autorización municipal.

3.4.1.8. Puertas

Se colocarán puertas de acceso a la obra con un ancho mínimo de 3.00m. Para el fácil tránsito de los vehículos; se abrirán hacia adentro.

3.4.1.9. Casetas de Control

Se dispondrá de una caseta provisional durante la ejecución de la obra, tendrá buena ventilación y luz, para su ejecución podrán emplearse:

Adobes, ladrillo, madera y otros materiales prefabricados; será ubicada convenientemente, con un fácil acceso desde el exterior; y no deberá ser un obstáculo para el desarrollo de la obra.

3.4.1.10. Almacenes Depósitos

Son locales provisionales destinados al acopio y conservación de los materiales y para abastecer en forma inmediata los requerimientos de la obra.

Deberán ser ventilados, aislados de la humedad, evitando infiltraciones de agua. Los materiales a emplearse serán los mismos que los indicados para casetas de control.

Su ubicación no podrá utilizar la faja jardín, podrá ser en sitios apropiados a fin de evitar el recorrido largo de los obreros y solicitar la recepción de los materiales.

3.4.1.14. Demoliciones

Este trabajo consiste en la eliminación total o parcial de una construcción, utilizando los métodos y medios más aconsejables para el efecto; de tal manera que se obtenga un terreno libre, previa autorización por los organismos técnicos del Gobierno Municipal de El Alto.

3.4.1.15. Normas y Medidas que Regirán en Demoliciones

1) Para iniciar la demolición de una obra, previamente se deberán cortar los servicios en especial de electricidad y agua a fin de evitar accidentes.

2) Las demoliciones que se efectuén sobre vías públicas serán ejecutadas en las primeras horas de la mañana (hasta 8.00 am) las demoliciones internas serán ejecutadas hasta 8.30pm.

3) Se evitarán las polvaredas empleando los medios más adecuados ya sea utilizando cortinas de yute y el regado continuo.

4) La demolición se hará gradualmente y de acuerdo a principios técnicos de seguridad.

5) Los escombros provenientes de una demolición deben caer en el interior del predio y no deben ser arrojados desde una altura mayor a 5.00m., cuando sea necesario bajar los de mayor altura se hará uso de ductos y tolvas.

6) No se podrá demoler un muro medianero sin previo consentimiento del vecino copropietario.

7) Los escombros serán trasladados inmediatamente a lugares asignados para tal objeto.

8) Al ejecutar una demolición se tomarán medidas de protección de tal manera de asegurar la continuidad del uso normal de las propiedades vecinas y especialmente la estabilidad de estas.

9) En la demolición de un muro divisorio entre propiedades se dispondrá la colocación de mamparas de madera machimbrada; la que suplirá la ausencia transitoria del muro. En los patios se colocará una valla con un alto de 2.50m. El copropietario del predio vecino debe facilitar el espacio necesario para la colocación de las vallas.

3.4.1.16. Replanteos

Consisten en el trazado sobre el terreno en forma precisa y exacta de las dimenciones y demás detalle que figuran en los planos de fundaciones, estableciendo señales y marca de referencia permanentes o temporales.

3.4.1.17. Ensayos de Carga

Se le ejecutará a fin de comprobar la resistencia del terreno a fundar para la construcción de edificios de más de 4 plantas en adelante se presentará un estudio geotécnico elaborado por un profesional especializado para su aprobación por el departamento de geotécnia de la Alcaldía.

Queda prohibido cimentar, en zonas declaradas inestables sobre tierra vegetal, terrenos húmedos, rellenos, salvo el caso que se adopten medidas necesarias para asegurar la estabilidad de las obras.

La Alcaldía efectuará todos los ensayos necesarios en las distintas zonas de la ciudad, recogiendo la información y los datos convenientes a fin de tener un conocimiento del subsuelo, y su aptitud para las cimentaciones.

3.4.1.18. Movimiento de Tierra y Excavaciones

Consiste en el desmonte y el acarreo de material excavado y en la excavación propiamente dicha.

3.4.1.19. Excavación Continua a Propiedades Vecinas o a Vías Públicas

Para realizar esta clase de excavaciones se ejecutarán apuntalamientos, entubados y otro tipo de seguridades para evitar que el terreno del predio vecino o vía pública caiga antes de haber construido los soportes o sostenes definitivos a los lados de la excavación.

Las excavaciones no deben afectar a las estructuras, instalaciones ni cimientos de las propiedades vecinas, para lo que se adoptarán las previsiones necesarias para no ocasionar daños ni hagan peligrar a las personas.

En caso de encontrarse agua en el subsuelo, se tendrá que hacer uso de equipos de bombeo a fin de conseguir el agotamiento.

Todo el material de las excavaciones que no se utilice en rellenos o remodelaciones será removido del área de la construcción.

3.4.1.20. Calzaduras

Cuando las excavaciones puedan comprometer la estabilidad de los muros vecinos se harán trabajos de calzadura o recalzos, dándoles una nueva base para su fundación que tendrá una mayor profundidad para evitar posibles asentamientos o derrumbes, estos trabajos harán a la vez de muros de contención al empuje de tierras y serán ejecutados bajo una dirección técnica constante y cuidadosa.

3.4.1.21. Corrección de Talud Natural

Se efectuará con el informe geotécnico, cronograma de secuencia de obra, memoria, cálculo y diseño de muros de contención.

3.4.2. Proceso de la construcción

3.4.2.1. Sub-cimientos

Tendrán por objeto rellenar los excesos de excavación de tal manera de presentar una superficie plana y nivelada a fin de dar facilidad y precisión a la construcción de las cimentaciones.

Consistirá en un solado de hormigón pobre por debajo de los cimientos.

3.4.2.2. Cimientos

Los cimientos serán corridos o aislados y serán ejecutados de tal manera que las cargas se distribuyan en el terreno de fundación uniformemente, sin sobre pasar las tensiones máximas permitidas. Si el terreno de fundación esta constituido por materiales de diferentes asentamientos deberá considerarse en el proyecto de fundación.

Las excavaciones para cimientos en terrenos resistentes excepto en roca, se profundizarán hasta un nivel tal que se asegure suficiente protección contra los efectos de aguas superficiales y de las heladas y tendrán una profundidad mínima de 0.60m., debiendo penetrar 0.20m. En las capas no removidas.

3.4.2.3. Cimientos Corridos

Servirán de base a los cimientos, serán de hormigón ciclopeo para los que se usará una mezcla cuya clasificación debe ser 1: 6 a 1:8. Con anterioridad a la colocación de canto rodado (piedra bruta) se ejecutará previamente un vaciado de una primera capa concreto en el

fondo de la excavación cuyo espesor será de 5 Cm. como mínimo, luego se colocarán capas alternadas de piedra y concreto cuidando de que las piedras no tengan contacto entre sí y siempre deben estar prácticamente envueltas por el concreto; finalmente y después del fraguado se lo humedecerá eventualmente para obtener un curado adecuado de la mezcla.

En lo referente a la sección de los cimientos, esta puede ser rectangular o en retallo.

En caso de cimentar en terrenos con pendientes, la construcción se hará en forma escalonada de tal manera que el cimiento tenga siempre una base horizontal.

Cuando el terreno este constituido por una capa de relleno o poco resistente se podrá utilizar la cimentación por arcos, u otros sistemas debiendo llegar las excavaciones hasta encontrar el terreno apto (firme) para empezar con la ejecución de los elementos de apoyo.

Se podrán ejecutar pilotajes, emparrillados rellenos de arena, los que cumplirán con todas las normas específicas para este tipo de obras.

En los casos en que el terreno sea húmedo o existan aguas subterráneas se ejecutarán drenajes y capas aisladas para evitar que la humedad ascienda por capilaridad en los muros de los edificios o pueda disminuir la resistencia del terreno.

3.4.2.4. Fundaciones Aisladas

Servirán de base generalmente a las columnas de la estructura de un edificio, para su construcción se utilizará acero, hormigón o piedra. Las zapatas sobre línea Municipal serán excéntricas para no impedir canalizaciones subterráneas municipales o redes de agua, alcantarillado, etc.

Cuando los cimientos sean de tipo de pilares aislados en terrenos poco resistentes se dispondrá de amarres horizontales (vigas o tensores) que servirán de arriostramiento y segura trabazon de aquellos.

Las fundaciones para máquinas que produzcan vibraciones deberán construirse aisladas, de modo que se evite la transmisión de las vibraciones a la estructura del edificio o/a las con construcciones vecinas.

También se puede recurrir a la ejecución de placas nervadas de hormigón según el requerimiento de la obra y la resistencia del terreno.

3.4.2.5. Ninguna parte de la cimentación podrá avanzar las propiedades vecinas ni avanzar sobre la línea municipal.

3.4.2.6. Sobre Cimientos

Se construirán encima de los cimientos corridos y con anterioridad a la ejecución de los muros. Los materiales que se empleen serán muro ciclopeo o simplemente hormigón armado estando sujeto al tipo de trabajo a efectuar y también al centro del muro a construirse sobre estos elementos, generalmente los sobrecimientos tendrán un ancho igual al del muro se ejecutarán utilizando encofrados y poniendo especial cuidado a la verticalidad y la nivelación.

3.4.2.7 Muros

Se construirán con regularidad controlando su vertical a la alineación respectiva.

- Adobe

Los muros de adobe se asentarán generalmente en sobrecimientos de piedra y su altura no puede ser mayor a 12m.

3.4.2.8. Muros de Bloques de Suelo Cemento

Las condiciones en que se emplee este material en la construcción de muros dependerá de los respectivos ensayos de resistencia. El mortero para la ejecución de estos muros tendrá la mayor composición que el empleado para la fabricación de los bloques, o también se podrá emplear mortero de cal y arena.

3.4.3 Muros de Ladrillo

Para la construcción de este tipo de ladrillos se tendrá este cuidado de disponer de ladrillos de buena calidad los que deben cumplir como mínimo los siguientes requisitos:

- Resistencia a la Compresión Mínima.

- Debe presentar una coloración rojiza amarillenta, tendrá un sonido metálico, ángulos rectos y aristas de dimensiones uniformes.

3.4.3.1. Espesores de Muros

Los espesores de los muros portantes de ladrillo deberán resultado de los respectivos cálculos de estabilidad, sin embargo ningún caso serán inferiores a los siguientes:

Altura	Espesor Mínimo sin Revoque
Hasta 2.50 m	0.05 m
de 2.51 m a 3.50 m	0.07 m
de 3.51 m a 4.50 m	0.12 m
de 4.51 m a 5.50 m	0.18 m

3.4.3.2. Muros de Piedra

Muros portantes de piedra no podrán tener espesores inferior a los que correspondan a los muros de albañilería de ladrillos y llevarán los mismos refuerzos. Cuando la altura de un área mayor de 4.60m. Se computará, como si fueran de dos.

En la construcción de éstos muros se admitirá el empleo de mezcla de cemento y arena en dosis variables entre 1:2.

3.4.3.3. Muros de Bloques

Muros ejecutados con bloques huecos.

En términos generales regirán las mismas especificaciones ínfimas para los trabajos en ladrillo, fuera de las normas aprobadas a este material.

3.4.3.4. Cubiertas o Techos

En estos trabajos se utilizarán en general materiales impermeables, y malos conductores térmicos como ser teja, fibrocemento, pizarra y otro materia similar. Se podrán utilizar materiales de gran conductibilidad térmica como chapa metálica ondulada, (calamina) siempre que se tomen las medidas convenientes para conseguir un aislamiento térmico. Se usarán pinturas anticorrosivas para su mejor conservación.

1) Cubiertas Planas.- Son aquellas que se conocen comúnmente con el nombre azoteas, deberán tener pendiente mínima 2%.

2) Cercado de Cubiertas.- Un techo o azotea transitable debe cercarse con una baranda o parapeto de una altura mínima de 1.00m. Tomada desde el nivel de la losa. En lo referente a las vistas a predios, linderos o unidades vecinas, se ejecutará un paramento de material sólido y no transparente con una altura mínima de 2.00m. Tomada desde el nivel de la losa.

3) Desagües.- En un techo azotea o terraza, las aguas pluviales deben escurrir fácilmente hacia el desagüe, evitando su caída hacia la vía pública, sobre propiedades vecinas o muros divisorios.

Los canalones, limahoyas canaletas o tubos de bajada, tendrán la capacidad suficiente para recibir las aguas y conducirlas hacia la red de alcantarillado o a las cunetas de las calzadas por medios de tubos de desagüe por debajo de las aceras.

En los edificios construidos sobre línea municipal, las tuberías de bajadas serán empotradas con el muro de frente correspondiente a la fachada.

Cuando la azotea no sea transitable , para su acceso se colocarán grapas, ganchos o escaleras metálicas de tipo vertical para ejecutar trabajos de limpieza, reparación tanto del techo así como de canaletas y conductos la impermeabilización se ejecutará usando materiales apropiados (asfalto y capas de cartón asfáltico) y también se puede usar aditivos impermeablizantes en el mortero de la capa de revoque.

3.4.3.5. Cubiertas con Pendientes

No se permite que sus vertientes den hacia los colindantes ni aún con canalones. Se evitarán las servidumbres pluviales.

Los techos constituidos por faldones inclinados son cubiertas inaccesibles.

Deberán llevar armaduras o estructuras resistentes a la cubierta se construirá con materiales apropiados. Cuando los techos cubran áreas de más de 20m. De luz será obligatorio que los responsables de la obra presenten para su aprobación los respectivos cálculos de estabilidad.

En los techos con faldones, las pendientes mínimas permitidas para las cubiertas según los materiales empleados serán la siguientes:

- Vidrios	6 grados	6.7%
- Calaminas	10 grados	11.2%
- Tejas Metálicas	15 grados	16.6%
- Tejas y planchas de	18 grados	20.0%
fibrocemento	25 grados	27.8%
- Tejas de cemento o Arcilla	45 grados	100 %
- Pizarra		

En los edificios de habitación, oficinas, escuelas salas de trabajo y similares, no se permitirá el empleo de material de gran conductibilidad calorifica en las cubiertas.
Los canales de desagüe de los techos no se podrán colocar sobre los muros divisorios ni medianeros entre propiedades. Si por razones excepcionales fuere permitido el propietario que los coloque estará obligado a construirlos en forma que ne originen humedad alguna en dichos muros.

No se permitirá colocar antepechos cuando en la cubierta de los edificios se haya empleado tejas de cemento o de arcilla.

Las cubiertas de planchas de fibrocemento o calamina, se ocultarán con antepechos o llevarán aleros amplios con canaletas de desagües pluviales en todo su perimetro.

Los techos de vidrio se realizarán en la siguiente forma, según su tipo.

A) Las claraboyas o linternas deberán ser construidas con marcos y bastidores de metal y hormigón armado, anulados firmemente.

B) Las bóvedas o cúpulas se ejecutarán con estructura metálica y vidrios armados o con estructuras de hormigón armado y vidrios perfilados incluidos dentro de los soportes.

3.4.4. Revoques y Revestimientos

Es obligatorio el revocar el exterior e interior de los muros con excepción de los muros vistos que tendrán un tratamiento especial.

3.4.5. Pisos y Pavimentos de la Propiedad Privada

Los pavimentos de calzadas, patios y otros sitios en que puedan circular vehículos pesados, serán ejecutados en la siguiente forma:

A) Apisonado y nivelado del terreno

B) Contrapiso con piedra bruta

C) Relleno del solado anterior con hormigón pobre

D) Vaciado del hormigón con un espesor mínimo de 0.10m, según los casos, dividiendo el área en superficies máximas de 18m donde se colocaran juntas de dilatación con materiales asfálticos.

E) Aplicación de la capa de revoque y finalmente, se dará el acabado respectivo.

Los pavimentos normales se ejecutarán sobre un contrapiso de 0.06m. El que se ejecutará con mezcla pobre después de haber compactado y nivelado el terreno.

En el caso se vías en condominio, la calidad de los pavimentos de las calzadas y veredas será determinada, teniendo en cuenta los tipos de pavimentos exigidos en la zona de acuerdo a la reglamentación respectiva para el caso.

3.5. Sistemas y Clasificación de la Construcción

3.5.1. Sistemas Constructivos

Los sistemas de construcción están definidos por el tipo de materiales que se emplean en la estructura de una obra y por las condiciones de su aplicación de acuerdo a la siguiente clasificación:

3.5.1.1. Sistemas con Estructura Resistente Metálica

Son las estructuras compuestas de elementos resistentes metálicos, generalmente hierro, acero, aluminio y otros metales aptos para soportar cargas, de tal manera que este sistema pueda emplearse en toda clase de construcciones sin restricciones en su uso, magnitud y altura, mientras se sujeten a las normas respectivas de los cálculos de estabilidad.

Los materiales de entrepisos, muros de relleno y demás elementos complementarios de la obra pueden ser también metálicos y otros materiales incombustibles..

3.5.1.2. Sistemas con Estructuras Resistentes de Hormigón Armado

La estructura resistente incluyendo fundaciones, columnas, vigas, losas, muros, dinteles y cubiertas, se constituirá de Hormigón armado pudiendo adoptarse este sistema sin limitaciones en lo relativo a la superficie cubierta y no así e lo referente a la altura, ya que a partir de cierto número de pisos se podrá considerar las ventajas de las estructuras metálicas.

3.5.1.3. Sistemas con Estructura Resistente Albañilería de Ladrillo

La estructura resistente está constituida por muros de albañilería de ladrillo asentado con mortero de cemento y arena una porción no inferior a 1:6.

Este sistema podrá emplearse en construcciones hasta de 12m, de altura máxima. En los edificios que utilicen este sistema la altura de cada piso no podrá exceder de 4,65m. La proporción entre la altura del edificio y la longitud del menor lado del triángulo circunscrito en la base no será superior a 2:5.

En construcciones con más de dos plantas se exigirá el refuerzo con vigas de encadenamiento de hormigón armado, el que ejecutará por debajo del entrepiso.

3.5.1.4. Sistemas con Estructura Resistente Albañilería de Piedra

La estructura resistente estará constituida por muros de albañilería de piedra, con mortero de cemento y arena en una proporción de inferior a 1:4. Este sistema podrá emplearse en edificios hasta de 9.00m de altura, incluyendo el techo. La altura de cada piso no podrá exceder de 3.00m. de altura.

3.5.1.5. Sistemas con Estructura Resistente Adobe

La estructura resistente estará construida con adobe.

Los edificios construidos con esta estructura podrá exceder de 12.00m de altura total, incluyendo el techo y de 4.65 m, como altura máxima de piso.

3.5.1.6. Sistemas con Estructuras Resistentes Materiales Combinados o Mixtos

En las construcciones en las cuales se emplee o se combine sistemas, las limitaciones de uso, magnitud y alturas están suspendidas al sistema o material más débil o restringido. En el caso del sistema 3.5.1.6. No es conveniente combinar con los otros sistemas por el diferente indicie de asentamiento que tiene aquel con relación a estos.

3.5.1.7. Sistemas con estructura resistente de madera.- La estructura resistente estará formada por vigas de madera. Los edificios construidos con esta estructura no podrán tener más de 6,50 m. de alto incluyendo el techo, y en cada piso no se podrá exceder de 3,00 m. de altura.

3.5.2.1. Categoría 4

Construcciones con muros portantes de albañilería de ladrillos y bloques entre cadenas y columnas y vigas de hormigón armado, de una sola planta.

3.5.2.2. Categoría 5

Edificios con estructura de madera, construidos por columnas de madera.

3.5.2.3. Categoría 6

de construcción se refiere a construcciones exclusivas de una o más plantas.

3.5.2.4. Categoría 7

Sistemas donde se haya empleado materiales y sistemas o especiales, siempre que los ensayos efectuados y los por la Alcaldía den resultados satisfactorios.

Materiales de Construcción

Los materiales de construcción y los productos industriales que se emplean en la construcción, estarán sujetos a normas que garanticen buena calidad, estabilidad, duración, etc. Para el control de calidad y calificación de los materiales establecidos aprobación y control, de acuerdo a normas técnicas.

La Alcaldía puede prohibir el empleo de materiales que juzgue malos (así como puede obligar a determinadas proporciones de mezcla, resistencia y calidad de los materiales).

También podrá disponer el ensayo de todo material de construcción e instalación con el objeto de verificar su calidad y eficiencia, operaciones que estarán a cargo del constructor o propietario.

Materiales de mala calidad, constatado el hecho de emplearse materiales y productos industriales en la construcción, que no cumplan con las normas exigidas se podrá ordenar la paralización de las obras en ejecución y aún las demoliciones que sean, nesesarias sin perjuicio de la aplicación de las demás sanciones correspondan a los responsables.

Resistencia y Estabilidad

concernientes entre los puntos del 3.7.1 al 3.7.16 serán compatibles con código Boliviano del Hormigón.

Cargas Permanentes

Edificación se harán los cálculos respectivos para que aportar cargas permanentes y sobrecargas.

La carga permanente esta constituida por el peso propio de los elementos antes de la construcción, como muros, pisos, techos, artefactos, etc.

Las cargas permanentes serán de acuerdo al análisis de cada uno de los materiales la estructura, teniendo en cuenta los pesos específicos

Sobrecargas y Cargas Accidentales

Cargas constituidas por los pesos de las personas muebles, máquinas, artefactos móviles y por la viento.

Para el cálculo de estabilidad y resistencia se adopta de modo general los siguientes valores:

3.7.2.1. Locales

Aulas	300 Kg/m2
Baños y Cocinas	200 Kg/m2
Bibliotecas, archivos	500 Kg/m2
Comedores y salas de recepción en viviendas	200 Kg/m2
Comedores públicos, salones públicos y de reuniones	500 Kg/m2
Departamentos, oficinas, hoteles	200 Kg/m2
Dormitorios, escritorios en viviendas	150 Kg/m2
Garajes, depósitos grandes almacenes	500 kg/m2
Pasillo en edificios públicos, comerciales e industriales	500 Kg/m2
Pasillos de accesos en gral. escaleras balcones, en edificios de viviendas colectivas	300 Kg/m2
Salas de enfermos en hospitales y sanatorios	200 Kg/m2
Salas de espectáculos deportes, gimnasios	500 Kg/m2
Iglesias	500 Kg/m2
Talleres y fábricas con máquinas livianas	500 Kg/m2

3.7.2.2. Techos y Azoteas

Techos y azoteas inaccesibles	100 Kg/m2
Techos, azoteas y marquesinas con acceso eventual	150 Kg/m2
Terrazas donde se congregue gente con líneas de recreo y observación	400 Kg/m2

3.7.2.3. Patios

Patios con circulación vehicular siempre que no actúen fuerzas concentradas muy fuertes	800 Kg/m2

3.7.2.4. Barandas

En barandas de balcones y escaleras, el esfuerzo horizontal dirigido al exterior y aplicado sobre el pasamanos en edificios de vivienda 40 Kg/m2

En edificios públicos, comerciales e industriales 100 Kg/m2

3.7.2.5. Sobre Carga Especiales

Las sobrecargas indicadas, serán aplicables solamente cuando las solicitaciones, provengan del uso normal de las personas, muebles, máquinas, instalaciones etc. Las sobrecargas especiales que pueden producirse por acumulación de libros, mercaderías, máquinas, cajas fuertes, vehículos etc. deberán calcularse en cada caso tomando en cuenta al mismo tiempo el cargo que haya que considerarse por acciones dinámicas.

3.7.3 Acción del Viento

Se ejecutará a condiciones de investigación. Si los valores fueran excesivos serán corregidos posteriormente.

La presión del viento depende de la velocidad del mismo.

El análisis de las estructuras debe efectuarse generalmente en la dirección de sus ejes principales. En casos especiales como ser: torres, estructuras reticuladas abiertas, construcción con caras dentadas, etc, se complementará el análisis en la dirección de sus diagonales.

Para efectos del viento se considera superficies expuestas al viento:

A) Las estructuras que se hallan limitadas por superficies planas.

B) Las estructuras de secciones circulares o aproximadamente circulares.

C) Las superficies múltiples de techados que se hallan unos a continuación de otros en el mismo edificio (ejemplo: techos en diente de sierra según especificaciones para esta clase de diseños).

Cada techo aislado debe ser calculado con la influencia de su superficie total.

La presión dinámica del viento que debe considerarse en cálculo de un edificio en función de la velocidad (v) (m/seg.) en la fórmula:

$$Q = \frac{V2}{16}$$

El análisis podrá efectuarse por cualesquiera de los métodos de las normas internacionales (mientras no se especifique lo contrario) tomando como base una velocidad de viento de 120 Km/hr.

En todo edificio que tiene una altura de más de 15 metros se incluirá el análisis del viento. La acción normal del viento se considerará así:

3.7.3.1. Superficies Planas

Cuando las superficies son planas en las construcciones completamente expuestas a la acción del viento, se tomará los siguientes valores para la fuerza horizontal de aquel:

Construcciones hasta 15m, de altura a 100 Kg/m2.
Construcciones entre 15 y 2.5m, de altura 150 a 200 Kg/m2.
Construcciones de más de 2.5m, de altura 200 a 250 Kg/m2.

En las construcciones resguardadas por otras vecinas y las que se encuentran en sitios constantemente resguardos del viento los anteriores valores se disminurán proporcionalmente al grado de protección.

3.7.3.2. Superficies Curvas o Poligonales

En el cálculo de chimeneas, torres, tanques, cúpulas y bovedas se utilizarán los siguientes coeficientes de reducción:

Para secciones circulares	0.67
Para secciones octogonales	0.71
Para secciones exagonales	0.75
Para secciones cuadradas	1.00

3.7.3.3. Superficies Inclinadas

En las superficies inclinadas con respecto a la horizontal, la presión efectiva del viento se calculará de acuerdo a las fórmulas pertinentes. Puede adoptarse el código A.N.S.I. Informe Comite Número 51 de A.S.C.E.

3.7.4. Sobre Carga de Granizo o Nieve

En el análisis de cargas en las cubiertas deben tomarse en cuanta las sobrecargas por efectos de nieve "En las zonas de donde se producen estas".

Las sobrecargas debidas a la nieve en una superficie horizontal serán de 3.5 Kg/m2. En superficie de techos con inclinaciones grandes, siempre que en ninguna parte del mismo se formen sacos de nieve deben tomarse valores menores y en techos con inclinaciones de 60 o más pueden eliminarse las sobrecargas debidas a nieve.

Tensiones Admisibles de Trabajo

Se tomarán como tensiones admisibles de trabajo de los materiales y elementos estructurales de construcción, las que se especifican a continuación en este articulo, entretanto se establescan normas nacionales o a menos que se efectuén ensayos y pruebas especiales en cada caso.

3.7.4.1. Tensiones de Mamposteria

En los casos no considerados en el cuadro, presentar certificación de ensayo.

Clase de Albañileria Hormigon	Comprensión en Proporción de Mezcla y altura "H" y lado		Kg/m2 considerando una secalon de menor "B"		
	Cemento	Arena	H6	6H	H12
	Cal	Grava	B	B	B
De Piedra:					
Granito Blanco	1	2	88	80	45
Granito Gris	1	2	80	4	25
Arenisca	1	2	30	25	15
Caliza	1	3	30	20	12
De Ladrillo:					
		3	18	12	10
Hechos a mano (1ra. Clase)	1	3	10	8	7
Hechos a mano (2da. clase)	1	3	7	6	5

3.7.4.2. Tensiones en Madera

	Tensión en Kg/m2					
Madera: Sana y Seca	Dureza	Tracción	Compresión	Flexión	Paralelo a las Fibras	Normal a las Fibras
Cedro	3.3	36	40	60	10	20
Eucalipto	-	36	40	70	10	20
Laurel	4.7	50	50	66	10	25
Mara	7.5	60	65	96	15	25
Nogal	4.2	50	50	70	10	20

3.7.5. Trabajo en Terrenos de Fundación

Para el calculo correspondiente se utilizarán los siguientes coeficientes de trabajo admisibles en terrenos de fundación:

Roca dura formaciones macizas	20 a 50 Kg/m2
Roca blando, arenisca, caliza	7 a 25 Kg/m2
Ripio o gravilla, consistente seco	5 a 7 Kg/m2
Ripio o gravilla, poco consistente y húmedo	2.5 a 4 Kg/m2
Arena fina y media seca	2 a 3 Kg/m2
Arena angulosa gruesa, seca	4 a 5 Kg/m2
Arena húmeda	1 Kg/m2
Terreno arcilloso pastoso	0 Kg/m2
Terreno arcilloso con humedad moderada	1.5 a 2 Kg/m2
Terreno arcilloso seco y duro	2 a 3 Kg/m2
Terreno de relleno o compacto y tierra vegetal	0.5 a 1 Kg/m2

Los anteriores coeficientes han sido definidos por una profundidad de 0.90m. En la que la acción de las heladas queda nula.

Para el caso de construcción de edificios importantes de más de 5 plantas, deberán efectuarse ensayos de carga para determinar las tensiones admisibles de trabajo y estudios geotécnicos del terreno a cargo de profesionales especializados.

3.7.6. Normas para el Cálculo de las Estructuras

Todas estructura deberá estar sujeta a cálculos de estabilidad. La elección del procedimiento del cálculo es libre. En caso de darse fórmulas nuevas, se hará constar su procedencia y justificación debiendo merecer la aprobación de la Alcaldía.

Todo cálculo de un sistema debe formar un conjunto integral, no permitiéndose tomar valores de otros proyectos. En lo posible, cada una de las partes de un sistema tendrá el mismo grado de integridad.

Para el cálculo de estructuras se consideran las cargas permanentes, sobrecargas y cargas accidentales (acción del viento, leve).

3.7.7. Ensayos

Se deberán realizar dos tipos de ensayo antes de comenzar las obras.

El ensayo de consistencia y el ensayo de resistencia.

Los métodos para ambos tipos de ensayo, serán fijados por la Alcaldía a través del departamento técnico correspondiente.

3.7.8. Pruebas de Carga de Estructuras de Hormigón armado

Las estructuras de hormigón armado, una vez concluidas total o parcialmente o por cada 200m2 de vaciado serán sometidas a pruebas de carga bajo control del personal técnico de la Alcaldía.

Estas pruebas se realizarán entre los 28 y 45 días después de haber terminado el fraguado, si se trata de hormigón ejecutado por el empleo de cemento portland normal.

Para hormigón preparado con cemento artificial de alta resistencia inicial, se harán las pruebas de carga entre los 21 y 23 días después del fraguado.

El procedimiento para efectuar las pruebas será el que señale la Alcaldía.

3.7.9. Estructuras de Acero y Hormigón Armado

En las construcciones con estructuras de acero y hormigón armado, se seguirán los procedimientos y métodos de cálculo para esta clase de obra, las mismas que mientras se dicte un reglamento Boliviano podrán basarse en las normas Alemanas, Argentinas, Francesa, Americanas u otras, previa aprobación de la Alcaldía.

Esta clase de estructuras, junto con la documentación que para fines de presentación establece este reglamento, se presentarán a su consideración para la aprobación de las correspondientes planillas de cálculos.

Cuando en la estructuras de hormigón armado se emplee acero de alto límite de fluencia (alta resistencia) será obligatorio efectuar ensayos previos y cumplir con todas las condiciones que norma esta clase de estructuras.

3.7.10. Medidas de Precaución Contra Temblores

Cuando la estructura resistente de los edificios no sea metálica ni de hormigón armado, la estructura se ejecutará en lo posible a base de muros, resistentes Exteriores continuos y de muros interiores normales a los primeros, procurando una distribución uniforme de

las cargas en los diferentes pisos y zonas de la construcción para tal fin los edificios deberán cumplir las siguientes condiciones generales:

A.- La transmisión de las cargas se efectuarán en la forma más directa posible desde la techumbre hasta las cimentaciones.

B.- Los diversos elementos soportantes de la construcción deberán disminuir de espesor y de peso, a medida que se aumenta la altura.

C.- Se procurará emplear en cada piso materiales homogéneos con el fin de realizar la combinación de elementos de igual rigidez.

D.- Se evitará toda disposición constructiva en que algún elemento del edificio origina empujes no contrarrestados eficazmente.

E.- En los edificios con más de un piso o más de 5.00m. De altura, no se permitirá que la estructura este formada exclusivamente por columnas o pilares aislados de ladrillo, adobe, piedra o de otros materiales similares que no sean el hormigón armado o el acero.

F.- Todo elemento saliente como balcones, consolas, mensualas, antetechos, jardineras, corvisas, etc., deberán estar firmemente ligados a la estructura del edificio.

G.- Las techumbres de los edificios deberán arriostrarse, anclarse o asegurarse en forma conveniente a los muros o estructuras sobre los que descansan.

H.- No se permitirá en albañilerías existentes, ampliaciones para lograr mayor altura o espesos en forma de zócalos, ante techos, cornisas, o nuevos pisos con materiales que no sean adecuados y que no estén perfectamente trabajados o anclados en la antigua estructura.

I.- No se permitirá tampoco la construcción de muros de cierre de adobe con más de 2.40m. de altura, y si no son medianeros o divisorios y están libres por el costado de la propiedad vecina y soportan edificaciones techadas a una agua y tengan dos pisos, no podrán tener mayor longitud de 7.00m, salvo que se trate de edificaciones techadas a dos aguas.

J.- Cuando se ejecute un muro de ladrillo a continuación de las columnas de una estructura de hormigón armado se colocarán enclajes empotrados en esta para lo cual se puede usar alambre Nº 8 o fierro de 1/4" cuya longitud de amarre tendrá que ser de 30 a 40cm, como mínimo.

K.- La edificación de muros de adobe solo podrá efectuarse sobre cimientos continuos y no sobre bases aisladas a menos que se dispongan de vigas que reemplacen la continuidad de aquellos y a los que el adobe este suficientemente trabado.

L.- Los conductos o tubos de cualquier especie, sean caño de chimenea, tubos de ventilación, etc.

No deberán afectar parte alguna de la estructura resistente del edificio y se anclarán convenientemente en dicha estructura.

3.8. Trabajos en Edificios Existentes

3.8.1. Clasificación

La ejecución de obras de mantenimiento, refacción, rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación en edificios existentes se clasificará de la siguiente manera:

A.- Trabajos en edificios existentes separados de la Línea Municipal.

B.- Trabajos en edificios existentes sobre la Línea Municipal.

3.8.3.1. Autorización

En ningún caso se autorizará la ejecución, reparación o modificación de alquiler obra, en edificaciones de construción antigua y que se hallen en contravención al presente reglamento, a excepción hecha de revoques o goteras.

3.8.3.2. Prohibición

Queda terminantemente prohibida la construcción, refacción y habilitación de edificaciones antiguas ubicadas dentro del radio urbano de la ciudad, destinadas a industrias o actividades de otro tipo, que produzcan vapor, malos olores o gases nocivos para la salud, física, mental y espiritual de las personas (referirse a ordenanza 94/96).

3.8.4.B: Edificaciones Existentes Sobre la Línea Municipal

Para los edificios que se encuentre sobre la Línea o rasante Municipal, solamente se permitirá ejecutar los siguientes trabajos:

- Ampliación de edificio, siempre y cuando la superficie autorizada de construcción no haya sido totalmente cubierta y se demuestre que la estructura se encuentre apta para soportar esa sobrecarga.

- Cierre y apertura de vanos o modificar los ya existentes.

-Instalación de escaparates o vitrinas de exposición o supresión de algunos tabiques

- Refacción y renovación parcial de revoques, pinturas de cielo rasos y muros, pisos y pavimentos, graderías, carpinterías, ferreterías y en fin todo lo que es susceptible de refaccionar y reparar, con objeto de mantener el edificio en condiciones satisfactorias de habitabilidad.

3.8.5. Conservación y Mantenimiento

3.8.5.1. Conservación

La conservación de predios y edificaciones existentes, se regirá por lo prescrito en el Reglamento General de Urbanización e igualmente cuanto concierne a los edificios ruinosos e insalubres.

3.8.5.2. Obligación de conservación

Los propietarios tienen la obligación de conservar y mantener las obras y todas sus partes accesorias en perfecto estado de uso, funcionamiento, seguridad, higiene, salubridad y etc.

En caso de negligencia del propietario para el cumplimiento del presente articulo, se realizarán los trabajos por administración a costa de aquel.

3.8.5.3. Limpieza y Pinturas

Cuando se proceda a la limpieza y pintura de fachadas se observarán las normas establecidas en los puntos correspondientes y seguridad en la construcción (inc. 3.9).

De la misma manera se procederá con los edificios de valor arquitectónico, en la atención de su conservación, refacción o conveniente aislación.

3.8.5.4. De las Construcciones Provisionales y de Servicios

3.8.5.5. Autorización

Podrá autorizar la construcción de habitaciones auxiliares internas y provisionales siempre que cumplan y prevean las disposiciones contenidas en este reglamento.

La superficie máxima a autorizar previa inspección no deberá exceder de 20 mts2.

3.8.5.6. Monumentos

El uso que se dé a los monumentos deberá ser decoroso y compatible con el respeto que merecen las obras por su categoría de monumentos, asegurándose la conservación en todas sus partes, estructura, forma, motivos ornamentales y demás elementos tales como mobiliario, y otros que forman parte integrante de su arquitectura.

3.8.5.7. Intangibilidad

Se cual fuere el uso que se le dé a un monumento, no se permitirá transformaciones que vayan en menos cabo de su arquitectura o que adulteren su fisonomía original para los fines de utilización.

3.9. Seguridad en la Construcción

3.9.1. Relación

Este capítulo se refiere a la relación que existe con la vía pública y con los edificios vecinos y los elementos de seguridad que deben adoptarse durante la ejecución de los diferentes trabajos, tales como:

A) Ejecución de obras.

B) Demoliciones.

C) Terraplenes.

D) Desmontes.

E) Excavaciones.

F) Rellenos.

G) Conclusión de obra.

3.9.2. Ejecución de Obras

3.9.2.1. Adopción de Medidas Técnicas y Precaución

Durante la ejecución de las obras, tanto en la vía pública como en los predios públicos o particulares, se tomarán las medidas técnicas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas lo predios vecinos. Asimismo, deberán tomarse las providencias necesarias para mantener limpia la vía pública y no ocasionar molestias al vecindario por los obstáculos, rudos, o deterioró de las instalaciones de servicio público.

La ejecución de las obras deberán ceñirse estrictamente a los aprobados por la Alcaldía. Ningún trabajo podrá ejecutarse sin este requisito.

3.9.2.2. Permiso para la Utilización de la Vía Pública

Se permitirá el depósito de tierra, materiales y maquinaria en vía pública sin que se cumpla la tramitación previa del uso correspondiente, el cual será otorgado por el tiempo netamente necesario y siempre que no obstaculice por lo que es el tráfico de peatones. Cumpliendo el presente artículo, será sancionado de acuerdo a los reglamentos y disposiciones Municipales en vigencia.

3.9.2.3. Demoliciones

Deberán regirse al punto 24 de normas que regirán en demoliciones.

3.9.3. Terraplenes

3.9.3.1. Necesidad de Terraplenar

Cuando una propiedad cuyo suelo se encuentre en un nivel inferior al de la calle siendo esta pavimentada, se efectuará el terraplenado en aquellos sectores en que sea necesario colocarse a nivel de la calle.

3.9.3.2. Ejecución

La ejecución del terraplenado se efectuará por capas sucesivas compactadas hasta una altura que considere el esponjamiento de tierra, de modo que por la acción del tiempo se consiga resultado el nivel definido y uniforme, a fin de evitar el estancamiento de las aguas y su escurrimiento hacia otras propiedades vecinas.

3.9.4. Desmonte

3.9.4.1. Permiso para el Desmonte

Cuando una propiedad cuyo suelo se encuentra sobre la rasante a nivel oficial, siempre que no se indique lo contrario, podrá desmontado, hasta alcanzar el nivel oficial correspondiente, de modo que quede uniforme y no permita el estancamiento de aguas pluviales, tomándose medidas de seguridad para no perjudicar a colindantes, dejando colgados los cimientos teniendo obligación de ejecutar muros de contención. No permitiendo se desmonte para fabricar adobes.

3.9.5. Procedimiento para la Ejecución del Desmonte

El material de desmonte no podrá ser arrojado desde alturas superiores a los 3.00m. Cuando esto sea necesario, se utilizarán tramos especiales de descarga, obligando al contratista o al propietario tomar las medidas necesarias para evitar el polvo.

3.9.6. Excavación

3.9.6.1. Procedimiento para la Ejecución de la Excavación

Ejecución de los trabajos de excavación el propietario o persona responsable adoptará las medidas necesarias para no presentar situaciones anti reglamentarias o peligrosas que afecten la estabilidad de las estructuras portantes, instalaciones y poniendo en riesgo la seguridad de las personas, linderos o vías públicas.

Cualquier imprevisión en sentido, será de responsabilidad exclusiva del propietario o persona a cuyo cargo se encuentre la dirección de la obra.

3.9.6.2. Plazo para la Ejecución

Se concederá un plazo máximo de 180 días para efectuar las excavaciones que efectúen a linderos o la vía pública. Este plazo sea computado a partir de la fecha de su iniciación.

3.9.6.3. Colocación de Elementos de Protección

Se exigirá la colocación de barandas o vallas a lo largo de las zanjas excavadas en la vía pública para la colocación de los sistemas de alcantarillado, agua, potable, redes telefónicas subterráneas, así como de energía eléctrica. Estas barandas o vallas de protección serán, pintadas adecuadamente con pintura fluorescente, de modo que puedan ser observadas por los conductores de vehículos durante la noche.

3.9.6.4. Apuntalamiento

Al efectuar una excavación deberá preverse el apuntalamiento y/o entubado necesario para evitar que la tierra del predio vecino o de la vía pública caiga en la parte excavada.

3.9.7. Rellenos

3.9.7.1. Procedimiento para la Ejecución de Rellenos

Los rellenos de las zanjas excavadas para la colocación de los sistemas de alcantarillado, agua potable, redes telefónicas subterráneas o de energía eléctrica, se efectuarán por capas no mayores a 0,30m y compactadas sucesivamente, ajustándose a las recomendaciones técnicas para la ejecución de estos trabajos.

715 0963

3.9.8. Conclusión de la Obra

3.9.8.1. Limpieza y Retiro de los Elementos de la Protección

A la conclusión de las obras, deberán ser retirados los escombros y residuos, así como todos los elementos de protección y seguridad que hubiesen sido colocados. Para el uso inmediato de la obra concluida, será necesario efectuar una limpieza general. Los escombros que deben retirarse desde una altura mayor a los 3.00m, sobre el nivel del suelo, se bajarán por canaletas o conductos especiales que eviten la dispersión del polvo.

3.9.9. Elementos de Seguridad

3.9.9.1. Colocación de los Elementos de Seguridad

Todas las obras durante su ejecución deberán contar con elementos de seguridad adecuados a cada caso. En los vacíos correspondientes a patios, pozos de aire o ventilación, cajas de ascensores y en todas las aberturas practicadas que ofrezcan riesgo de caída de personas o materiales, se colocarán vallas o barandas de protección.

3.9.9.2. Protección a la Vía Pública y los Predios Vecinos

Para resguardar a la vía pública y a los predios vecinos de eventuales caídas de materiales, deberán colocarse protecciones adecuadas consistentes en una pantalla con una saliente no menor a los 2.00m.

3.9.9.3. Retiro de Protección por Paralización de Obra.

Si la obra se paraliza por alguna causa justificada por más de dos meses, las protecciones a la vía pública y a los predios vecinos deberán ser retirados.

3.9.9.4. Habitación de Baño y Vestuario

En toda obra se exigirá a habilitación de un local cerrado y techado para ser utilizado como servicio higiénico, el mismo que evacuará aguas al colector más cercano con la autorización Municipal correspondiente. Se habitará además, otro lócal para usarlo como vestuario o guardarropa colectivo del personal que trabaja en la obra.

3.9.9.5. Botiquín de Primeros Auxilios

De ninguna manera deberá faltar en la obra un botiquín de primeros auxilios, con los elementos necesarios y suficientes para efectuar alguna curación de emergencia.

3.9.9.6. Seguridad en los Medios de Circulación

En las obras en proceso de construcción, sean estas cualquier tipo, deberán asegurarse los medios de circulación haciéndolos practicables y seguros. Si la luz del día resultare deficiente se instalará iluminación artificial adècuada a los trabajos diurnos y eventuales trabajos nocturnos.

Las partes salientes, clavos, chicotes de ataduras devarillas y alambres, ganchos, etc. Deberán ser eliminados de la circulación.

3.9.10. Vallas Provisionales

3.9.10.1. Colocación

En toda construcción que se realice hacia el frente de la vía pública, el espacio anterior deberá aislarse de esta mediante una valla provisional colocada en toda o parte de su longitud.

Pintada adecuadamente para poder ser distinguida inmediatamente.

Se podrá prescindir de esta valla en caso de que los trabajos por su índole o por el tiempo de duración no signifiquen peligro incomodidad y obstáculo para el tránsito en la vía pública, caso en el cual será suficiente la colocación de señales para prevenir cualquier accidente.

3.9.10.2. Material para la Construcción de las Vallas Provisionales

Estas vallas provisionales podrán ser construidas en madera de 1", calamina galvanizada y otro material que a juicio de la Alcaldía satisfaga la misma finalidad. Se consideraran dos puertas, una exclusivamente para la entrada de vehículos y otra para la entrada del personal, debiendo ambas abrirse siempre hacia el interior.

3.9.10.3. Construcción de la Valla Provisional

La valla provisional será construida con una altura mínima de 2.20m, y se ubicará paralelamente a la Línea Municipal, de modo que se deje un espacio libre cuando menos de 0.70m. Entre la valla y el cordón de la acera o los árboles existentes en esta a fin de no obstaculizar el tránsito de peatones.

3.9.10.4. Ocupación del Espacio Util

Solamente se utilizará el espacio que queda entre la valla y la obra en ejecución para la colocación de andamios, torres elevadores y otros fines de la obra, no permitiéndose el uso del espacio exterior a dicha valla en tales usos.

3.9.10.5. Protección adicional en los Pasos Exteriores a la Valla

Se obligará a cubrir los pasos exteriores a la valla en los casos en que exista peligro o molestias para los peatones y el tránsito en general por causas de la caída de materiales hacia la vía pública.

Para este fin se utilizará un entablado de ancho suficiente con pendiente hacia el interior y un resalte mínimo de 0.30m. Hacia el borde exterior. Se dejará una altura mínima libre de 2.50m. Por las razones anteriormente anotadas, el departamento técnico podrá exigir además que los andamios se cubran total o parcialmente con arpilleras, entablados, malla de alambre etc.

3.9.11. Andamios

3.9.11.1. Colocación y Construcción de Andamios

Una obra de ejecución deberá contar con el andamiaje necesario y suficiente para facilitar el acceso, tránsito y permanencia del personal de obreros.

Los andamios se construirán de modo que reúnan todas las condiciones de seguridad y conservación en cuanto a su estabilidad se refiere y se dispondrán de modo que se evite molestias y perjuicios a las propiedades vecinas. De ninguna manera podrán sobresalir del plano vertical coincidentes con la línea de a valla provisional.

3.9.11.2. Andamios Especiales

En el caso de tener que efectuarse trabajos sobre techos que por su pendiente, naturaleza de su cubierta o por el estado atmosférico ofrezcan peligro de resbalamiento o caída, deberán considerarse andamios especiales, además de tomar las precauciones anotadas en los artículos precedentes para evitar la caída de los obreros o materiales.

3.9.11.3. Construcción de Torres de Elevación

Cuando en las obras sea necesaria la elevación de materiales y otros por medio de guinches, se construirán torres con materiales resistentes de suficiente capacidad y solidez.

El color de los cascos diferenciará el cargo que desempeña cada persona en la obra, asignándose los siguientes colores:

a) blanco, para el director responsable de la obra.

b) rojo, para el eyudante del directos.

c) azul, para los capataces.

d) amarillo, para los obreros.

e) verde, para personas visitantes ajenas a la obra.

3.10. Higiene de los Edificios

3.10.1. Eliminación de Basura

Queda establecido que es obligatorio cumplir con las normas establecidas por la dirección de saneamiento ambiental del G.M.E.A.

3.10.1.1. Ductos de Basura

Será obligatorio colocar ductos para basura en edificios mayores a 5 pisos, debiéndose dar la solución adecuada para su recolección dentro del edificio y su posterior evacuación hacia la vía pública.

3.10.1.2. Depósitos de Residuos de Basura

En los edificios donde se determine la ubicación de depósitos de residuos y basura, la capacidad o volumen del depósito se establecerá de acuerdo al siguiente criterio:

A) En edificios multifamiliares y edificios de oficinas, se considerará un volumen de 0.25m3 por cada 50 locales habitables, con un mínimo de 1,5m3.

3.10.3.1. Construcción con Mampostería de Ladrillo o Piedra

a) Cuando la chimenea o conducto sea de baja temperatura, el espesos mínimo de la pared será de 0.10m.

b) Para el caso de chimenea de media temperatura, el espesor mínimo a considerarse será de 0.15m, revestido en toda su altura con material refractario de no menos 0.60m, de espesor.

c) Las chimeneas de alta temperatura, constarán de dos paredes separadas en si de 0.05m.

- La pared exterior tendrá un espesor mínimo de 0.15m y la interior será construida con ladrillo refractario de un espesor de no menos 0.10m, colocado con mezcla apta para soportar altas temperaturas.

3.10.3.2. Construcción de HºAº

Las chimeneas o conductos construidos de hormigón armado, tendrán su armadura interna con un revestimiento mínimo de 0.04m.

La proleeción interior del conducto se ejecutará siguiendo los mismos procedimientos indicados en el inciso a) del artículo anterior.

3.10.3.3. Construcción Metálica

Las planchas metálicas y perfiles que se utilicen en la construcción de chimeneas o conductos, serán unidas por reblonado, soldadura u otro sistema igualmente eficaz.

Los espesores mínimos de pares admitidos en la construcción son los siguientes:

B) En establecimientos de sanidad tales como hospitales, clinicas, sanatorios etc, se fijará el volumen de función de la magnitud de los mismos, con un mínimo de 2.00m3.

C) En los casos no prescritos en los incisos a y b, el proyecto indicará la capacidad justificada a través de la memoria respectiva, de modo que en los períodos de máxima carga el depósito no se colme.

3.10.2. Chimeneas

3.10.2.1. Clasificación

Las chimeneas son conductos utilizados para la evacuación de humos o gases de combustión, calientes, tóxicos, corrosivos, molestos, por lo que deberán ser construidas de tal modo que no ocasionen perjuicio ni molestias a propios y extraños.

Se clasifican de la siguiente manera:

a) Chimeneas de baja temperatura, hasta 300ºC.

b) Chimeneas de media temperatura, comprendida entre 300ºC hasta 600ºC.

c) Chimeneas de alta temperatura, mayor a 600ºC.

3.10.2.2. Autorización

La Alcaldia podrá autorizar el funcionamiento de hogares, generadores de vapor, hornos, calentadores, fraguas, cocinas y todo otro artefacto que requiera combustión, cuando se compruebe por experiencias previas, que no se lanzarán a la atmósfera materias que perjudiquen o molesten al vecindario. Cuando por el material utilizado para la combustión, exista la posibilidad de evacuar particulas encendidas o chispas, el remate de la chimenea deberá protegerse con un detector o red metálica.

a) 1.65mm de espesor para secciones transversales de hasta 1.000 cm2.

b) 2.10 mm de espesor para secciones transversales desde 1.001cm2 hasta 1.300cm2.

c) 2,75mm de espesos para secciones transversales desde 1.301cm2 hasta 1.600cm.

d) 3.00mm de espesor para secciones mayores a 1.600 cm2.

3.10.3.4. Aislamiento de Chimenea

Las chimeneas o conductos de humo que tengan que atravesar un cielo raso, suelo o techumbre combustible, deberán aislarse por medio de un doble caño de radio superior de 0.20 m.

Por lo menos, al de conducto de humo, o utilizando material incombustible.

3.10.3.5. Chimenea Hacia el Exterior de la Fachadas

De ninguna manera se permitirá que los caños de chimenea o conductos de humo, salgan perpendicularmente al exterior por las fachadas de los edificios o por los muros de los patios.

3.10.3.6. Protección de Pisos

Delante de los hogares de chimeneas o estufas y cuando el material del piso no sea material contra incendios, deberá colocarse un revestimiento incombustible de 0.50m, de ancho mínimo y que sobresalga por lo menos 0.30m.

A cada lado de la abertura del hogar, estos revestimientos deberán estar apoyados necesariamente sobre rellenos incombustibles.

3.10.4. Chimeneas de Cocina

3.10.4.1. Construcción

La construcción de chimeneas de cocina a carbón, leña, carburante etc, y de calderas de calefacción, se sujetarán y acomodarán a las recomendaciones descritas en los artículos anteriores.

3.10.4.2. Colocación de Campanas de Fierro o de HºAº

El cielo raso de un local destinado a cocina estará obligado a colocar una campana de fierro y hormigón armado.

De modo que proteja de posibles incendios y actué como extractora de humo y vapores.

3.10.5. Conductores de Ventilación

3.10.5.1. Ventilación en los Cuartos de Baño

En los cuartos de baño que no tengan ventilación directa se construirán conductos o claraboyas que sirvan para este fin con un área mínima de 0.15m2, y la dimensión del lado menor de 0.20m.

3.10.5.2. Queda absolutamente prohibida la utilización del área correspondiente a la vía pública, para la ventilación de sótanos.

La eliminación de gases y vapores, deberán hacerse a sótanos deberán ser ventilados con elementos que se ubicarán dentro de los límites de la propiedad.

Los desvanes, en el caso de no tener ventilación directa, serán ventilados a través de conductos o claraboyas o shafts de ventilación.

3.10.5.3. Autorización para la Construcción de Conductos o Shafts de Ventilación.

Podrá autorizarse la construcción de conductos de ventilación (shafts) o claraboyas para la ventilación exclusiva de los cuartos de baño, retretes, lavadores, despensas, cocinillas y locales análogos, en los cuales no pueda lograrse a ventilación directa.

Estos conductos deberán tener forma y dimensión adecuadas para producir suficiente tiraje y poder ser registrables.

3.10.5.4. Independencia de los Conductos de Ventilación

Los conductos o claraboyas de ventilación, serán independientes de los conductos o chimeneas de ventilación correspondientes a las instalaciones sanitarias o artefactos componentes de estas instaciones. Su establecimiento por ser obligatorio, no excluye el de los conductos de ventilación de locales.

3.11. Instalaciones Interiores

3.11.1. Requerimientos para el diseño y construcción de instalaciones de agua potable, alcantarillado pluvial y sanitario.

El diseño, autorización y ejecución de instalaciones de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial deberán sujetarse a las disposiciones de SEMAPA.

3.11.2 Instalaciones Eléctricas Interiores

3.11.2.1. Diseño

El diseño de las instalaciones eléctricas interiores deberán ser encomendada al especialista en este tipo de instalaciones, con matrícula en la Alcaldia Municipal. Se sujetará al reglamento general de instalaciones eléctricas que rigen en el territorio nacional y constara fundamentalmente de los siguientes puntos.

a) Selección de los circuitos de iluminación, calefacción y fuerza motriz en relación a la función que cumplirá cada ambiente.

b) Planos de instalación eléctrica para cada piso con clara indicación de las tomas de luz, artefactos, interruptores, tomacorrientes y demás salidas indicando el máximo amperaje que puede soportar el circuito.

c) Memoria y cálculo de diseño de los circuitos necesarios de iluminación, calefacción y fuerza motriz, la verificación de la caída de tensión en cada una de ellos.

d) Especificación de los tipos de circuitos en tableros.

3.11.2.2. Ejecución

La ejecución en los trabajos de instalaciones eléctricas posteriores será encomendada a personal calificado, matriculado por el Departamento de Servicios Eléctricos de la Empresa La Fuerza de Cbba. y se ceñirá estrictamente a los planos de instalaciones que con carácter previo fueron considerados aprobados por este departamento.

3.11.2.3. Autorización de Conexión a la Pública

La conexión a la red de distribución que pasa frente a la propiedad se autorizará una vez que haya cumplido con todos los requisitos exigidos por la empresa responsable, y se haya vecado la correcta ejecución de los trabajos de instalación sujeto a los planos respectivos.

Se otorgará el "Certificado de Conformidad" con el cual el propietario podrá solicitar al concesionario la conexión correspondiente.

3.11.2.4. Colocación de Caja de Medidor y demás Elementos

Los propietarios deberán proveer y colocar para cada conexión a su exclusivo cargo y riesgo la caja del medidor, electrodo, codo, caja y tablero de fusibles con el interruptor, más los conductores internos necesarios para su conexión al medidor en conformidad con las normas y disposiciones vigentes en reglamento general de instalaciones eléctricas.

3.11.2.5. Colocación de Mensulas, Cables y otros Elementos

Los propietarios tienen la obligación de permitir en el frente su propiedad la colocación de mensulas, cables y otros elementos que constituyan la conexión domiciliaria.

Asimismo permitirá la colocación de los medidores de propiedad del cesionario con las respectivas cajas que fueron colocadas por este fin.

3.11.2.6. Obligación del Propietario

El propietario tendrá la obligación de mantener su instalación en perfecto estado, particularmente en los medios de protección de acuerdo a las normas vigentes.

El propietario que por negligencia o culpabilidad destruya parcial o totalmente el medidor, deberá abonar el valor correspondiente a la reparación o reposición, en base a los precios determine el concesionario según los costos de plaza.

3.11.2.7. Sala de Transformadores

Se deberá garantizar que todo edificio que por su dimensión necesite una carga eléctrica superior a 50 Kva. debe tener un recinto con acceso directo a toda hora del día y de la noche.

3.11.3. Instalación de Teléfonos

3.11.3.1. Diseño

El proyecto y diseño de la instalación telefónica, deberá templar la instalación interior en todos los departamentos, oficinas, locales comerciales y demás dependencias del inmueble donde se estime necesario. Su elaboración será encomendado a un profesional especialista con matrícula registrada, el que deberá sujetarse a las normas establecidas en el reglamento general de instalaciones de COTEL.

3.11.3.2. Ejecución

La ejecución de los trabajos de instalación se efectuará por personal calificado con matricula respectiva otorgada por el departamento correspondiente de COTEL. Estos trabajos deberán sujetarse estrictamente a los planos que oportunamente fueran considerados y aprobados por la empresa.

3.11.3.3. Autorización de Conexión

Una vez que se haya verificado la correcta ejecución de los trabajos de instalación interna, con el "Certificado de Conformidad" se procederá a autorizar la conexión telefónica.

3.12. Ambientación

3.12.1. Ventilación e Iluminación

3.12.1.1. Volumen de Aire

En los locales habitables en general, en que se vicie el aire, por causas distintas a la respiración, se considera un volumen de aire interior cuando menos de 10m3, por persona, de modo que la capacidad volumétrica total se calculará de acuerdo al número máximo de personas que puedan permanecer en el local.
Sin embargo, dicha exigencia podrá sustituirse por medios mecánicos de renovación permanente de aire.

3.12.1.2. Penetración en Locales Habitables

Todo edificio nuevo, reconstruido o refaccionado, reformado o ampliado, se dispondrá de modo que los locales habitables reciban aire, luz y sol directamente del exterior o de patios de primera clase por medio de por lo menos una ventana cuya superficie útil no podrá ser inferior a 1/8 de la superficie del local y si la (s) ventana (s) estuvieren colocadas con interposición de pórticos o corredores.

La superficie mínima de ellas no sea inferior a 1/6 del área del local. Las ventanas para efecto de ventilación deberán abrirse en cuando menos en una 1/2 parte de la superficie mínima exigida y en todo caso en la parte superior.

3.12.1.3. En Locales no Habitables

Los locales no habitables se iluminarán y ventilarán mediante ventana que de hacia el exterior o hacia los patios de iluminación y ventilación cuyas superficies mínimas será 1/2 de la superficie del local servidas en cualquier caso de locales no habitables, la Alcaldía exigirá la instalación complementaria de medios de iluminación y ventilación artificiales adecuados.

3.12.1.4. Profundidad de los Locales

La profundidad máxima de un local habitable, medida perpendicularmente a las ventanas de luz y ventilación desde el centro de estas, no podrá rebasar en ningún caso al doble de la distancia vertical entre la cara inferior del dintel de dichas ventanas y el pavimento del piso, salvo que se aumente la superficie mínima de las ventanas, de modo que por cada 10% del mencionado aumento se incremente en un 5% de la profundidad de la pieza hasta un máximo del 20% el cual no se podrá exceder bajo ninguna condición.

En los locales no habitables la profundidad máxima medida perpendicularmente a las ventanas de luz y ventilación desde el centro de estos no podrá exceder al triple, de las distancia vertical y el pavimento del piso.

3.12.1.5. En Locales Industriales y Comerciales

La ventilación de locales habitables de carácter industrial o comercial, como tiendas, almacenes, bodegas, talleres y garajes etc. podrá efectuarse por las vía públicas o particulares, pasajes o patios, o bien por escotillas o linternas de techumbres, por las cuales deberá circular libremente el aire sin perjudicar recintos colindantes. La abertura no deberá ser inferior a 1/10 de área del piso. La ventilación de tales recintos puede efectuarse también por medios mecánicos que funcionen sin interrupción y satisfactoriamente durante las horas de trabajo.

Los locales que por su actividad comercial o industrial produzcan molestias o emanaciones nocivas, no podrán tener comunicación directa con la vía pública por medio de puertas y ventanas, salvo para tomar ventilación natural o artificial. En casos que se justifiquen, podrán construirse pozos de luz o de ventilación de dimensiones inferiores a las reglamentarias, con el propósito de producir una ventilación o iluminación auxiliar del local que lo requiera.

3.12.1.6. Ventilación e Iluminación a través de un Patio o Pozo de Luz

Cuando sea necesario techar un patio o pozo de luz, deberán construirse linternas con aberturas permanentes no menores de 1/3 del área del pozo de ventilación, además, se utilizará material transparente como material de construcción que permita al máximo el paso de la luz.

Los locales no habitables deberán ser ventilados a patios de una superficie mínima de 4,00m2 con lado mínimo de 2.00m, estos patios pueden ser de sección constante.

Las servidumbres constituidas para formar patios de luz de dos o más edificios, se regirán de acuerdo al capítulo de servidumbre establecidas por ley.

3.12.1.7. Ventilación a Través de Conductos

Los locales habitables que por un lado comuniquen con una galería vidriada y por el otro con un local habitable que reciba luz y aire directamente del exterior. Se podrá considerar cuando su relación a través de ventanas y vanos sea el doble de superficie que la exigida normalmente.

3.12.1.8. Ventilación a Través de Conductos

Los locales ubicados en sótanos y los depósitos siempre que por su destino no requieran otra clase de ventilación, deberán ventilarse permanentemente por cada 25m2 de superficie.

La sección de cada conducto tendrá un área mínima de 0.10m2 y lado no inferior a 0.10m. Estos conductos pueden rematar según convenga en un patio o bien por encima de los techos o azoteas. En su caso se instalará aspiradoras mecánicas.

3.12.1.9. En áreas de Servicio y de Circulación

Cuando los baños, retretes, cocinas, cajas de escalera y análogos se iluminen y ventilen por el techo o azotea mediante claraboyas, estas tendrán una abertura de un área mínima igual a 1/10 de la superficie del local, área de la cual corresponderá cuando menos el 50% del área de ventilación por ventanillas regulables. En este caso tratándose de cajas de escalera no se permitirá colocar ascensor y otra instalación en el ojo de la escalera.

- Locales totalmente aislados

- Locales parcialmente aislados

- Locales sin exigencias acústicas

- Locales ruidosos

3.12.2.2. Locales totalmente aislados

Al primer grupo corresponden los locales destinados a estudios de grabaciones de películas o de discos, salas de transmisión de radiotelefonias y televisión, salas de hospitales, estudios de música, escuelas, bibliotecas y audición de actualidad, ya que su naturaleza exige un aislamiento total de las ondas sonoras y a los que los sonidos interiores deben distinguirse.

La totalidad de estos locales se someterá a las exigencias sobre condiciones acústicas.

3.12.2.3. Locales Parcialmente Aislados

En los locales parcialmente aislados pueden admitirse ondas sonoras del exterior pero lo que interesa es que esta recepción sea limitada de modo que no tome forma inteligible capaz de producir molestias y desviar la atención.

A este grupo corresponden los hoteles, departamentos, casas, habitación, iglesias, oficinas no comprendidas en la categoría anterior.

Los locales de esta categoría que se ubiquen en barrios con alto nivel sonoro medio, se someterán a las exigencias sobre condiciones acústicas.

3.12.2.4. Locales sin Exigencias Acústicas

Los locales sin exigencias acústicas corresponden a los estudios, restaurantes, mercados, etc, en los cuales es indiferente que las ondas sonoras se propaguen en uno u otro sentido.

3.12.2.5. Locales Ruidosos

Los locales ruidosos merecen un tratamiento recíproco al de las dos primeras categorías ya que el nivel sonoro interior supera al del exterior. Corresponden a esta categoría las fábricas estaciones de ferrocarril, terminales de buses, salones de baile, centrales o sub-estaciones eléctricas, imprentas, etc.

3.12.2.6. Relación entre Diferentes Grupos

Los edificios correspondientes al tercer y cuarto grupo no podrán ser construidos en barrios residenciales ni distancias menores a los 200m, de los edificios correspondientes al primer grupo.

Por lo demás deberán cumplir con las disposiciones concernientes al aislamiento acústico de los locales.

3.12.3. Asoleamiento

3.12.3.1. Asoleamiento de Locales Habitables

En general se debe procurar que los locales habitables estén orientados de tal forma de permitir el asoleamiento de los mismos. En el caso de los dormitorios, excepto los de servicios y los de hoteles y establecimiento semejantes, será imprescindible el asoleamiento de toda la superficie de las ventanas correspondientes por un tiempo no menor a cuatro horas en el día solsticio de invierno.

3.12.3.2. Asolamiento de Edificios de Vivienda

Los edificios destinados a vivienda, cualquiera sea su localización en la ciudad y las normas relativas a retiros, deben ser proyectados y ubicados en el lote de tal forma de asegurar el mismo aprovechamiento del asoleamiento que permite atender requerimiento señalado en el punto anterior 3.12.3.1.

3.12.3.3. Control de Sombras

Complementariamente a las normas sobre retiros y alturas en edificios el proyecto de estos deberá demostrar que:

- En el caso de cualquier edificio, indiferentemente de su localización en la ciudad, su sombra proyectada en el día del solsticio de invierno no podrá cubrir por más de cuatro horas entre las 10 y 14 horas, las superficies destinadas a parques.

- En el caso de edificios de oficinas o comercio, la sombra proyectada en el día del solsticio de invierno no deberá salir del lote correspondiente entre las 11 y las 13 horas. Si estos edificios están localizados en áreas de uso mixto se sujetarán a la siguiente norma:

a) En el caso de edificios de vivienda, o de oficina y comercios localizados en áreas de uso mixto, la sombra proyectada en el día del solsticio de invierno no deberá salir del lote entre las 10 y las 14 horas.

b) En el caso de conjuntos habitacionales, con condominio en las áreas libres, la sombra proyectada por cualquiera de los edificios podrá llegar hasta la línea de base de los vecinos hasta las 10 y desde las 14 horas.

4. Normas Particulares

4.1. Vivienda unifamiliar (habitación individual semicolectiva)

4.1.1. Descripción

Vivienda unifamiliar es la destinada al alojamiento o vivienda de una sola familia podrá construirse en forma independiente pareada o en hilera (banda) y desarrollarse en una planta o más o en medios pisos.

4.1.2. Programa Mínimo

El programa mínimo de una vivienda será el siguiente: estar, comedor, cocina, dormitorio y cuarto de baño, para los patrones de de utilización D.M.-D.B.-D.N.

El cuarto de baño deberá tener, por lo menos los siguientes artefactos:inodoro, lavamanos y ducha, esta podrá sustituirse por una tina, la cocina deberá tener un lavaplatos.

4.1.3. Dimensionamiento Interior

Las superficies mínimas de los locales son las siguientes.

- Sala de estar 12.00m2
- Cocina 4.00M2
- Comedor 12.00m2
- Sala de Estar Cocina 14.00m2
- Sala de Estar Comedor 24.00m2

- Dormitorio Principal	10.00m2
- Otros Dormitorios	8.00m2
- Dormitorio de Servicio (por cada cama)	3.60m2
- Sala Común, Estar Comedor	24.00m2
- Baño	4.00m2
- Baño de Servicio	2.00M2
- Baño Visitas	2.00m2
- Ante Cocina (office) (lugar de preparado)	3.00m2
- Despensa	2.00m2
- Depósito	2.00m2
- Escritorio Estudio	8.00m2
- Estar Intimo	8.00m2
- Sala de Música	8.00m2
- Garaje	15.00m2
- Patio de Servicio, o de aire y luz	4.00m2

En ningún caso la superficie útil del total de locales de cualquier tipo de vivienda podrá ser inferior a 48m2 (16m2/persona, 3 personas).

Los servicios higiénicos se instalarán en una habitación independiente.

4.1.3. Las viviendas deberán tener su pavimento elevado no menor a 0.20m, sobre el nivel del terreno natural. En caso de utilizar plataformas de madera estas estarán aisladas del mismo por una cámara de aire no menor de 0.15m, de altura libre o mediante una capa de material impermeable.

4.1.4. Patios y Pasillos

Los patios que sirvan para dar iluminación y ventilación a ambientes, tendrán una disminución mínima 3m, de diámetro. Los patios para ambientes de servicio tendrán una dimensión mínima de 2m. de diámetro.

Los patios de circulación interior tendrán como mínimp un ancho de 0.9m.

4.1.5. Iluminación de Ventilación

Todos los ambientes deberán tener iluminación y ventilación por medio de vanos que den directamente al exterior, excepción hecha con la caja de escaleras que podrá tener iluminación y ventilación indirecta. Se aceptara iluminación y ventilación artificial.

La iluminación cenital central se aceptará en determinadas circunstancias y como complemento a una iluminación normal a través de ventanas.

4.1.6. Orientación y Asoleamiento

Los locales habitables de las viviendas, se dispondrán de tal manera, que los rayos solares puedan penetrar al interior de los dormitorios y sala común por lo menos 3 horas diarias en el día más corto del año, orientando las ventanas de dichos locales preferiblemente hacia el este, noreste y norte, excepcionalmente al oeste y solamente en casos en que haya imposiblilidad de cumplir con las anteriores exigencias, se prermitirá hacerlo hacia el sud.

4.2. Vivienda Multifamiliar (habitación semicolectiva-colectiva)

4.2.1. Descripción

Edificación destinada al alojamiento o vivienda de dos o mas familias pudiendo constituirse en bifamiliares o multifamiliares desarrollada en una planta o más.

4.2.2. Programa Mínimo

La vivienda colectivas o multifamiliares cumpliran todas las exigencias pertinentes para viviendas unifamiliares.

4.2.3. Dimensionamiento Interior

- La distancia máxima entre la salida o escalera al ingreso principal del departamento más alejado será de 25m.

- El ingreso vehicular tendrá un ancho mínimo de 3.00m.

- Los edificios tendrán siempre escaleras, pasillos o corredores de común, los edificios destinados a viviendas colectivas, se dimensionarán como sigue:

- Cuando sirvan a dos departamentos que hagan 250m2 de superficie edificada útil por piso, dicho ancho no será inferior a 1.20m.

- El anterior ancho aumentará en 0.20m, cuando sirvan a cada dos nuevos departamentos o a 250m2, o fracción superior a 125m2 de superficie edificadá útil por piso.

Los pasillos o corredores en los pisos altos conduciran directamente a las escaleras y su longitud no podrá exceder de 25m, desde la entrada del departamento más distante hasta el primer peldaño.

En cualquier caso, cuando el número de departamentos que haya que servir pase de 1.200m2, de superficie edificada útil por piso, deberá establecer a lo menos dos escaleras.

Los pasillo o corredores de circulación interna de estos edificios, así como las escaleras deberán ser obligatoriamente cubiertos.

Las escaleras principales deberán empezar y concluir directamente en la planta baja un vestíbulo, hall, galería o pasaje de un ancho mínimo de 189m.

Aunque en ningún caso inferior al del tramo de las escaleras, comunicándose directamente con el acceso público, queda prohibido proseguir con la escalera principal hacia pisos de sótano. El piso de dichos vestíbulos, halls, galerías o pasajes y las paredes y cielos deberán ser de material incombustible.

Las escaleras rectas o curvas deberán contar, con pasamanos en ambos costados y las huellas tendrán un ancho no inferior a 0.28m. y una altura no mayor a 0.18m.

En los edificios destinados a viviendas colectivas o multifamiliares, construidos con estructuras y entrepisos de materiales combustibles, ninguna caja de escalera podrá distar más de 20m. de la vía pública o espacios libres del predio.

En caso de emplearse rampas para la circulación vertical, en sustitución de las escaleras, el ancho se regulará en la misma forma que para estas. La pendiente en las rampas no podrá ser mayor a 10%.

En los edificios destinados a viviendas colectivas de más de 5 plantas, sera obligatorio instalar ascensores, cuyas caracteristicas y número se regiran de conformidad a las normas pertinentes.

Deberán considerarse servicios de apoyo como equipo contra incendios, antena multiple de TV., equipo pararayos, departamento del portero, prtero eléctrico, sala de reunión de copropietarios, buzón de basura y compactador con chimenea de ventilación, equipo eléctrico de emergencia, depósito de agua y sala de bomba, local para tranformador parqueos.

Las escaleras auxiliares o de servicio podrán tener un ancho mínimo de 0.80m. Estas escaleras no serán computadas, para efectos de distancias máximas a los departamentos más distantes.

Los edificios con más de 5 plantas estarán provistos de ascensores y montacargas independientes. El número de ascensores estará en relación directa a la densidad habitacional y requerimientos de evaluación técnicamente demostrados de la edificación a servir, informe tráfico de ascensores.

El número de baños se determinará en directa proporción al número de departamentos, es decir uno por cada departamento (mínimo) y si cuenta con cuarto de servicios necesariamente deberá contar con su respectivo baño.

Informe de geotecnia, cálculos y planos estructurales y otros requerimientos según ley de propiedad Horizontal.

4.2.4. Iluminación y Ventilación

Deberán contar con ventilación natural todos los locales habitables, así como caja de escaleras.

En casos técnicamente demostrados y dados los requerimientos de ventilación podrán considerar ductos de ventilación.

Los ductos que sirvan exclusivamente para ventilación de cuartos de baño tendrán un área mínima de 0.5m y cuya dimensión mínima será de 0.60. Shaft. Las cocinas con luz y ventilación natural.

REGLAMENTACION URBANIZACIONES

CAPITULO I

1. OBJETIVO Y APLICACION

1.1 Objetivo del Reglamento.-

El presente Reglamento establece las normas técnicas legales y administrativas a las que se sujetaran los procesos de urbanización y partición de tierras dentro del area urbana y suburbana de la ciudad de El Alto.

1.2 Relaciones entre el presente Reglamento y el Reglamento Transitorio y Edificaciones.-

En lo referente a usos del suelo y patrones de asentamiento en las tierras objeto de urbanización o partición, el presente Reglamento está sujeto a lo dispuesto por el plano de usos del suelo y patrones de Asentamiento apoyado por la ordenanza 094/96.

Con referencia a las normas de edificación permisibles dentro de las tierras objeto de urbanización o partición, el presente Reglamento está sujeto a lo dispuesto por el Reglamento transitorio y Edificaciones de esta ciudad.

1.3 Entidades Obligadas a Cumplir el Reglamento.-

Urbanizaciones y particiones de tierras se regirán por las disposiciones contenidas en el presente Reglamento, quedando obligada a su cumplimiento toda persona natural y jurídica, instituciones y empresas públicas y privadas que pretendan urbanizar, lotear, subdividir o independizar para venta, traspaso, cesión, donación, partición judicial o extrajudicial, adjudicación en pago y otras operaciones, así como para edificaciones que impliquen la subdivisión o el cambio de uso del suelo.

CAPITULO II

2. NORMAS GENERALES

2.1 Definición de Urbanización y Partición de Tierras.-

Urbanización.- Es el proceso mediante el cual se habilita tierras baldías para fines de edificación, destinandolas a diferentes usos mediante la construcción de infraestructura y equipamiento.

Partición de tierras.- Es todo fraccionamiento de terreno para cualquier fin, de manera que la ejecución de obras de urbanización tales como apertura de calles, instalación de servicios y construcción de infraestructuras y equipamiento no es requerida.

Se aplica la partición de tierras exclusivamente en areas que cuentan con planos de Urbanización y/o Remodelación aprobados.

El presente Reglamento establece las norma y procedimientos especificos para cada uno de tales procesos de transformación de la tenencia de los suelos y la estructura urbana de la ciudad de El Alto.

2.2 Requerimientos Generales de Diseño.-

Urbanizaciones y loteamientos y particiones de terreno deberán sujetarse en su diseño al Plan de la ciudad en cuanto a zonificación, esquemas viales, areas verdes previstas y patrones de asentamiento de las edificaciones. Deberán realizarse, además con una adecuada coordinación entre el esquema vial de la urbanización, del loteamiento o de la partición de tierras y el de las zonas urbanas colindantes.

El criterio que debe seguirse al efectuar una urbanización o una partición de tierras es considerar a estas como parte integrante de la ciudad y no como elemento aislado.

2.3 Urbanizaciones y Partición de Tierras no Autorizadas.-

No se dará curso a trámites de urbanización o división de tierras en los siguientes casos:

a) Cuando el terreno se encuentre ubicado en una zona de interés ambiental, que por su valor natural, histórico o cultural, debe conservarse conforme a las disposiciones legales pertinentes;

b) Cuando el terreno, por sus condiciones topográficas o geológicas, no ofrezca la debida garantía para una adecuada urbanización:

c) Cuando el terreno haya sido reservado por la H. Alcaldia _Municipal para una obra de necesidad y utilidad publica.

2.4 Plancamiento General.-

En todo caso de urbanización y división de terrenos, el interesado está obligado a presentar un plano general que comprenda las vías, las areas verdes, los servicios complementarios, la infraestructura y el uso del suelo de la totalidad del predio de acuerdo con ordenanza 94/96 cualquiera que sea su extensión.

El plano general, una vez aprobado, tendrá carácter obligatório para el promotor y los propietarios de la urbanización o de la partición de tierras.

Todo plano general aprobado por la H. alcaldía Municipal pasará a ser parte integrante del plano de la ciudad de El Alto.

2.5 Vías de Acceso.-

Toda urbanización o división de tierras deberá intercomunicarse con el núcleo urbano del que formara parte.

Todo lote deberá tener acceso a una via publica.

El ancho y demás caracteristicas de la vias estarán en función de la distancia entre los elementos que deberán comunicarse, de la población total que albergará la urbanización o las tierras debidas, del tipo de estas y de la trama vías existente o prevista para la zona (ver Reglamento en su capitulo pertinente).

El pavimento de calzadas y aceras de las vías será instalado de acuerdo con las normas del Departamento de Pavimentación de la H. Alcaldía Municipal y bajo el régimen de Contribución Especial por Mejoras o Acción Comunal previo convenio entre partes.

2.6 Areas Verdes.-

Dentro de los requerimiento para la aprobación de urbanizaciones se establece la cesión de tierras para areas verdes. en el porcentaje señalado en este Reglamento. Dentro de este minimo no se tomaran en cuenta las areas con una pendiente mayor a 75%, que serán a protección ambienta, aquellas destinadas a franjas de seguridad, ni aquellas areas no aptas para su utilización de acuerdo al plano de constructibilidad.

Los trabajos a realizarse en los terrenos dedicados a areas verdes deberán hacerse de acuerdo a proyectos especificos, aprobados por la H. alcaldía Municipal.

Los árboles existentes en las tierras a urbanizarse o dividirse, no podrán ser talados sin la aprobación de estos proyectos especificos par las areas verdes.

Deberá definirse en forma separada aquellas areas designadas como franjas de seguridad por informe geotécnico.

Anular el dato del 30%

7 Servicios Públicos.-

Todo proyecto de urbanización y división de tierras preverá la dotación de servicios de agua, alcantarillado, energía eléctrica, teléfono y en general todos los servicios que se requieren para las unidades funcionales proyectadas; asimismo incluirá la dotación de los servicios complementarios y equipamientos para atender las necesidades educativas de salud, comerciales, religiosas, sociales, etc. de acuerdo a la magnitud de los complejos a urbanizarse el G.M.E.A. establecerá los parámetros de estos servicios y equipamientos para cada zona de la ciudad.

Canalización de Ríos.-

Es caso de que los terrenos a urbanizarse o lotearse resultaren estar atravesados por cursos de agua, de Rios o riachuelos, estos deberán canalizarse a cargo del urbanizador en toda su longitud. recervandose los aires del rio de propiedad municipal y dejando libre pasaje a fin de facilitar las inspecciones y el mantenimiento.

2.9 Aportes.-

Todas las urbanizaciones y divisiones deben transferir gratuitamente a el G.M.E.A. las areas destinadas a los siguientes objetos:

30 a 40 % del area total.

La H. Alcaldía municipal podrá realizar operaciones de permuta y enajenación de los terrenos recibidos para equipamientos, con el objeto de instalar las obras correspondientes en una ubicación.

Los terrenos cedidos como aportes serán considerados como bienes publico municipales, y pasaran a formar parte de la reserva de tierras de el G.M.E.A.

2.10 Servidumbre.-

Cuando no sea posible llevar a cabo una urbanización o un loteamiento en razón a que técnicamente no existe forma de proveer de servicios e infraestructura a estos, sino a través de propiedades de terceros, el G.M.E.A. podrá disponer mediante ordenanza la obligatoriedad de establecer la servidumbre correspondiente para permitir la provisión de los referidos servicios e infraestructura y fijará las condiciones de la servidumbre, En estos casos, los urvanizadores y loteadores que establezcan la servidumbre estarán obligados a abonar el valor de los predios afectados a los propietarios de los mismos.

2.11 Areas para Trabajos Urbanos.-

En los casos en que dentro de los terrenos materia de una urbanización o de división de tierras, el plan de UPSA haya previsto obras publicas de carácter urbano, cuya ejecución interesa mas a la ciudad que a la propia urbanización o división de tierras, los propietarios de estos no están obligados a llevar a cabo la construcción de dichas obras, sino a ceder a titulo gratuito las areas necesarias para las mismas.

Las reservas de areas para obras publicas de carácter urbano, serán descontadas de las areas brutas de la urbanización o división de tierras, para losa efectos del computo de aportes.

2.12 Nomenclatura.-

En toda urbanización, loteamiento y división de tierras deberá establecerse una nomenclatura consistente en letras para manzanas y numeros para los lotes o unidades de viviendas, en forma correlativa. Del mismo modo deberá establecerse una nomenclatura provisional para las vias publicas y las areas de recreación mediante letras o numeros, la que será sustituida posteriormente por la H. Alcaldia Municipal por una nominación definitiva.

2.13 Planos de Proyecto.-

Urbanizaciones, loteamientos y divisiones de tierras deberán contar con planos de proyecto a varias escalas, a aprobarse por los organismos técnicos de el G.M.E.A.

Los planos documentación y tiempos que se necesitan son los siguientes (ver Reglamentación de Urbanizaciones división y partición, loteos).

pimientos y servicios complementarios,
franja de seguridad, etc.

a)PLANO DEL SISTEMA DE SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA propuestos, de acuerdo al Plano general.	1:1.000	1:500 ó 1:200
b)PLANO DE LOS APORTES a la H. Municipalidad.	1:1.000	
C)PLANO DE LAS AREAS VERDES con curvas de nivel y proyecto de las obras de acondicionamiento del suelo, equipamientos, ornamentación y vegetación existente y de proyecto.	1:1.000	1:500 ó 1:200
h)PLANOS DE EJECUCION PARCIAL con los elementos de los planos (d), (e), (f) y (g) para cada etapa de implementación del plano general.	1:1.000	1:500 ó 1:200
	1:1.000	

Planos y memorias deberán contar con firmas y sello originales de los posionales que elaboran el proyecto. La elaboración responsabilidad a los profesionales en todo lo que derive del contenido de los planos memorias. Los profesionales que elaboren y ejecuten los proyectos de urbanización o división de tierras, responden de la autenticidad de los datos consignados en los mismos. Cualquier falsesas será posible de sanciones que podrán variar desde una multa hasta la cancelación de la

licencia Municipal y la sanción que prevea la institución colegiada a la que pertenece.

No podrá autorizarse anteproyecto o proyecto a los profesionales que intervengan en alguna forma en el control de los procesos de urbanización y particiones de tierras, o que sean miembros de una Comisión encargada de dictaminar sobre dichos procesos.

2.14 Regularización.-

Todas las Urbanizaciones y Divisiones de Tierra irregulares existentes en la ciudad de El Alto sin excepción, deberán proceder a su regularización. Se denomina regularización al proceso que debe llevarse a cabo con el objeto de normalizar las urbanizaciones y las divisiones de tierras que se hubieren efectuado en forma irregular, total o parcialmente al margen del reglamento de parcelación y zonificación al que sustituye el presente Reglamento desde su origen.

Para solicitar la regularización de una Urbanización o División de Tierras, se deberán presentar los siguientes documentos:

a) Título de propiedad del Terreno;
b) Plano de ubicación con relación a la ciudad a escala 1:5.000 ó 1:1.000.
c) Plano de la Urbanización o de División y Partición a escala 1:1.000 o alternativamente a escala 1:500 ó 1: 200, con indicación precisa de todos los elementos: vias, equipamiento comunitario, manzanas, lotes y construcciones. El plano contendrá las curvas de nivel y los servicios instalados (Pavimento, veredas, alcantarillado, agua potable, luz, etc.).
d) Memoria explicativa con todos los datos referentes a la Urbanización.

Las personas naturales o jurídicas están obligadas a las regularización si son propietarios de los terrenos

En la parte final del Párrafo 6vo. del punto 2.14 adicionar lo siguiente:

Alternativamente los propietarios que se encuentren en la imposibilidad de cumplir la cesión del 40% de areas públicas a la Comuna, puede realizar la cesión del área faltante en compensación con otros terrenos fuera de la urbanización por el (los) propietarios(s) con documentación legal y técnica.

materia de la urbanización o, cuando procede, los compradores de los lotes.

Las obligaciones que deben cumplirse son fundamentalmente, la dotación de servicios y de areas para recreación publica y equipamiento comunitario, así como la remodelación de la urbanización. En caso de que la urbanisación no contara con areas suficientes para equipamiento y areas verdes para adecuarse al Reglamento se someterá al SISTEMA DE APORTES Y COMPENSACIONES, que significa la complementación en deposito bancario de dinero en efectivo a objeto de invertir en ejecución de obras complementarías de equipamiento conforme a tablas de valores reajustables permanentemente por las unidades pertinentes de la HAM se hará efectivo en la cuenta de FONDOS EN CUSTODIA, con reglamentación de funcionamiento especifico. Alternativamente [illegible] en la imposibilidad de cumplir [illegible] de areas publicas [illegible]

La dotación de servicios, debe sujetarse a las normas técnicas de SAMAPA, COBEE y los Departamentos Técnicos Municipales correspondientes.

Las obras requeridas para la regulación podrá ser ejecutadas por el G.M.E.A., en todo caso, sus costos estarán a cargo de los propietarios,. cuando procede, de los compradores bajo el régimen de CONTRIBUCION POR MEJORAS.

Previo convenio entre partes, en el que se especificara la autorización para la intervención de los organismos Técnicos Municipales sin necesidad de notificación individualizada.

El pago que deberá hacerse por concepto de regularización, será en todos los casos con un recargo del 100% de la tasa prevista para efectos de aprobación de urbanización.

El cobro que se efectue por el régimen de contribución por mejoras se hará en forma diferenciada mediante la instancias coactiva de el G.M.E.A. tomando en cuenta la

"Transferirse a propietarios de lotes vecinos"

magnitud del a urbanización y demás circunstancias concurrentes.

La H. Alcaldía Municipal, prestara asistencia técnica para que se lleven a cabo los programas de regularización bajo modalidades especificas.

2.15 Lotes no Conforme.-

Los lotes en uso no conforme con este Reglamento, fraccionados clandestina y arbitrariamente, podrán transferirse a las normas de integración de lotes.

Los lotes que cumplen con los requisitos establecidos por este Reglamento, pero de fraccionamiento clandestino, se sujetaran a legalización de acuerdo a Ordenanza Municipal 094/96.

2.16 Garantías.-

El G.M.E.A., se reserva el derecho de requerir Garantías económicas adecuadas para la ejecución de las obras de urbanización proyectadas. Dichas Garantías serán obligatorias para el urbanizador.

CAPITULO III

3 URBANIZACIONES

3.1 Urbanizaciones Permitidas.-

Las urbanizaciones posibles a llevar a cabo dentro de las normas reglamentarias en cada area de la ciudad, de acuerdo con el Plan, son las siguientes:

a) Urbanizaciones para usos habitacionales y mixtos;
b) Urbanizaciones para usos industriales;
c) Urbanizaciones para usos especiales (institucionales, comerciales, educativos, de salud, de culto, recreación y deportivos);
d) Complejo habitacional en condominio.
e) Urbanizaciones en areas a rehabilitar

Las siguientes normas se refieren en general al caso de las urbanizaciones para uso habitaciones y mixto, considerando las demás como especiales de ellas.

3.2 Criterios Generales.-

En general, las urbanizaciones tiene como características la división del suelo en lotes de propiedad exclusiva. Las mismas podrán ser con construcción simultanea de edificios o sin ellas, sin embargo el Departamento de Edificaciones no otorgara licencia de construcción, antes de la terminación u consiguiente entrega, a el G.M.E.A. las obras de Urbanización e Infraestructura.

Las edificaciones deberán ser construidas, sobre unidades completas, por las personas naturales o jurídicas que lleven a cabo la urbanización por terceras, sujetándose a los proyectos arquitectónicos aprobados por el G.M.E.A.

3.3 Urbanizaciones para usos habitacionales y mixtos.-

Toda urbanización será ejecutada siguiendo un plan general de vias. uso del suelo, infraestructura,

Estructura Vial,

equipamientos y edificación de los lotes, El Plan General de urbanización indicará de las construcciones vias internas, areas de estacionamiento, areas de jardines, edificios de equipamiento comunal, etc. El Plan General en términos de ejecución de obras, podrá ser implementado por etapas, cada etapa constituyendo un plan de Ejecución parcial.

En todo caso, cada ejecución parcial deberá contar con todas las obras públicas provistas para las edificaciones de su pertinencia, de suerte que su funcionamiento sea garantizado independientemente del resto de la urbanización.

Los equipamientos y los servicios complementarios de la urbanización que no estén comprendidos dentro de una etapa de ejecución, deberán ser realizados por el urbanizador contemporeneamente a cada etapa, en proporción a su extensión y población. los terrenos necesarios para la ejecución del Plan General en los referente a servicios y equipamientos, serán reservados a tales usos en su totalidad, durante todo el tiempo de ejecución de la urbanización.

3.4 Servicios complementarios y Equipamientos.-

Toda urbanización contara con los servicios complementarios y equipamientos de uso publico necesarios para atender los requerimientos educativos, de salud, de recreación, sociales, etc, de todas las actividades previstas en el area, de acuerdo a su magnitud y a los patrones consignados en el reglamento . La provisión de estos servicios de infraestructura estará a cargo del urbanizador, que será responsable de su perfecto estado de funcionamiento, a tiempo de pasar a responsable de su perfecto estado de funcionamiento, a tiempo de pasar a responsabilidad a la H. Alcaldía Municipal SAMAPA, COBEE y TASA, de acuerdo a sus atribuciones; las mismas que revisaran el buen estado a tiempo de revivir con el acta correspondiente la responsabilidad, salvo que por convenio especial de el G.M.E.A. disponga otra cosa.

En el caso de equipamientos, su habilitación será producto de la corresponsabilidad de urbanizadores, propietarios o usuarios y las instituciones que tienen que ver con el que hacer de cada uno de ellos (Ministerio de Salud, ministerio de Educación, etc.).

3.5 Contrato y Responsabilidades para la Ejecución de la Urbanización.-

Aprobados los trazos de urbanización, el urbanizador deberá suscribir un contrato con el G.M.E.A.

a) Se compromete a ejecutar las obras de urbanización en los términos y a los plazos fijados en la aprobación del proyecto de la urbanización.

b) Se sujeta a la fiscalización permanente de la H. Alcaldia Municipal durante la ejecución de las obras minimas y del tendido de las correspondientes redes de servicio y acondicionamiento general del terreno.

Si el propietario o promotor, por razones justificadas no está en condición de ejecutar los trabajos indicados, previa aprobación de los proyectos por los respectivos Departamentos Técnicos Municipales, las obras podrán ser ejecutadas por la Municipalidad debiendo el urbanizador, pagar al Tesoro Municipal el importante calculado de su valor.

Los compradores de predios en urbanizaciones anteriores a la vigencia de este Reglamento, tendrán de hecho las mismas obligaciones que el urbanizador, proporcionalmente a la linea frontal de su lote, o en su defecto, a la superficie del mismo (Contribución por mejorar). La H. Alcaldia Municipal en caso de no cumplirse con estas disposiciones se reserva el derecho de efectuar las cobranzas por la via coactiva o imponiendo hipotecas a las propiedades por el valor de los servicios públicos instalados.

3.6 Parámetros Técnicos de Edificación.-

Dentro de toda urbanización, el Uso del Suelo y los parámetros técnicos de edificación (Superficie mínima de lotes, superficie máxima a construirse, superficie máxima a cubrirse, la altura y el tipo de las edificaciones y retiros), seguirán las normas comugnadas en el Reglamento y el Plano para cada zona se la ciudad.

3.7 Proyectos para las areas Verdes.-

En toda urbanización se requieren proyectos especificos para el acondicionamiento de los terrenos dedicados a areas verdes (ver Capitulo II, párrafo 2.6), que deberán se aprobados por los organismos técnicos de el G.M.E.A. a tiempo de aprobarse la Urbanización.

La habilitación de areas verdes en forma publica o privada deberá optimizar la calidad u el tamaño de los jardines, el asoleamiento en invierno, el paisajismo, la accesibilidad y los estacionamientos, la visibilidad y las vistas, la arborización, la provisión de agua, los asientos y todas las estructuras y mobiliarios complementario (basureros, etc.).

Estos serán determinantes para la aprobación de la urbanización y de obras mínimas.

Aprobados los trazos y los trabajos requeridos para las areas verdes, el urbanizador suscribirá un contrato con la H. Alcaldía Municipal por el cual:

Se compromete al ejecutar los trabajos requeridos para la habilitación de las areas verdes en términos y plazos fijados.

Se sujeta a la fiscalización permanente del Departamento de Recursos Renovables de la H. Alcaldía Municipal durante la habilitación de las areas verdes.

Se compromete a habilitar las areas verdes con las especies vegetales propias de la región.

De la misma manera concluida y habitada la urbanización, cada adjudicatario u ocupante de lote:

Se hace responsable del mantenimiento de las areas verdes en forma permanente en coordinación con las dependencias técnicas pertinentes de el G.M.E.A.

3.8 Terrenos en Pendientes.-

Los terrenos en pendiente mayor al 75% o con problemas de estabilidad no acondicionados, no serán computables como superficie de areas verdes de la urbanización. Los mismos estarán sujetos a trabajos sujetos a trabajos de forestación y/o consolidación, que deberán hacerse por cuenta del urbanizador de acuerdo a proyectos específicos aceptados a tiempo de aprobarse la urbanización por los organismos técnicos de la H. alcaldía municipal. En caso contrario serán pdsibles a expropiación para el mismo fin.

3.9 Sistema Vial.-

El sistema vial de la urbanización deberá encontrarse armoniosamente con el sistema vial de la ciudad en general, y aquel de las areas adyacentes en particular, permitiendo un flujo vehicular expedito.

La clasificación , el perfil y los tratamientos superficiales de las vías deberán estar de acuerdo con las normas establecidas por el Reglamento en su capitulo pertinente. siendo responsabilidad del urbanizador su estricto cumplimiento en obra.

Las vias de circulación peatonal estarán sujetadas a los mismos requerimientos y trabajos por parte del urbanizador.

El urbanizador deberá amojonar los ejes de las calles con niveles de rasantes, debiendo los mojones ser de hormigón armado y conforme a las especificaciones técnicas que señale la Dirección de Desarrollo Urbano.

Los Departamento de Administración Urbana y Edificaciones, al momento de otorgar Línea y nivel Municipal y aprobar los planos de construcción, deberán establecer el nivel definitivo de la edificación de acuerdo a las rasantes aprobadas.

3.10 Areas de Estacionamiento.-

Las areas destinadas a estacionamiento de vehículos son clasificadas en cubiertas y no cubiertas, de acuerdo con las normas del Reglamento de las areas de estacionamiento cubierta no se computaran para efecto de la densidad de edificación, si ocupan niveles subterráneos cuyo techo llegue hasta 2,50 m sobre el nivel del terreno acondicionado.

Estacionamientos no cubiertas deberán ser asignados en forma especifica no pudiendo considerarse como tales a las vías y retiros frontales.

Los espacios minimos de estacionamiento están consignados, para cada unidad de planificación y reglamentación , en el Reglamento de USPA.

3.11 Redes de Servicios Técnicos.-

En toda urbanización cada lote deberá contar con servicios propios de alcantarillado, agua potable y energia eléctrica.

La iluminación de la urbanización deberá cubrir la totalidad del area a urbanizarse (vías, areas verdes, edificios, etc.).

El tendido de las redes de servicio deberá ser proyectado por el urbanizador y aprobado por los organismos técnicos

municipales, COBEE y SAMAPA. La instalación de los servicios será sufragada por el urbanizador y/o los propietarios en forma individual.

3.12 Aportes.-

Los aportes mínimos señalados en el capitulo II, párrafo 2.9, están establecidos para toda urbanización como sigue:

	MIN	MAX
a) Urbanizaciones p/uso habitacional y mixto	0	40%
b) Urbanizaciones p/usos industriales	15	20%
c) Urbanizaciones p/uso especiales:		
Institucionales	20	25%
Comerciales	20	25%
Educacionales	5	10%
De salud	5	10%
Recreacionales	15	20%
Deportivos	15	40%
d) Complejos habitacionales en condominio abierto.	0	40%
e) Complejos habitacionales en condominio cerrado	15%	

Estos aportes serán destinados exclusivamente al uso publico.

3.13 Urbanizaciones Industriales.-

La habilitación del suelo en las urbanizaciones industriales será solamente para usos de industrias, y depósitos.

Debiendo cumplir además con las normas establecidas en el Capitulo II, Párrafo 2,9.

Las urbanizaciones para usos industriales se podrán establecer solamente en las areas que el plano de ~~ESPACIOS~~ PA define como areas industriales de tipo (referirse normas).

El suelo urbanizado para usos industriales podrá ser dividido en lotes de propiedad exclusiva o ser habilitado

como lote único.

En todo caso. estas urbanizaciones deberán contar con un Plan General de Urbanización y en forma eventual, con planes de ejecución parcial, cumplirán también con los requerimientos señalados en los párrafos 3.3 y 3.12 Además, la construcción de los edificios industriales, instalaciones y depósitos se permitirá cuando cumplan con los siguientes requisitos:

a) Que las obras estén garantizadas mediante la fianza correspondientes:

b) Que el propietario de la industria a instalarse cuente con la respectiva autorización del Ministerio del ramo para la instalación;

c) Que el propietario de la industria a instalarse firme un compromiso obligándose a no poner en funcionamiento la fabrica hasta que las obras de urbanización aprobadas no haya sido totalmente concluidas, sometiéndose en caso contrario a las sanciones correspondiente.

Las normas especificas (gestión, co-propiedad eventual de las infraestructuras, responsabilidad, Garantias. etc.)para una urbanización industrial, que el Plan indique como "complejo o parque Industrial", serán establecidos de acuerdo al Reglamento de uso para cada caso (normas sector) como si fuera un "proyecto especial".

3.14 Urbanización para Usos Especiales.-

En estas urbanizaciones la habilitación del suelo será para todo uso diferente del habitacional, industrial y mixto; en particular será para usos:

a) Institucionales (centros de oficinas publicas o privadas, centros de administración y de gobierno);

Dentro de la política general de desarrollo urbano de la ciudad, existe la intención de densificar las areas. En ese sentido, se ha decidido autorizar la urbanización de sectores con problemas de riesgo naturales y/o pendientes excesivas, previa rehabilitación de las mismas. Al respecto las condiciones para proceder a la urbanización de las areas de propiedad privada son las siguientes:

a) Cumplir con los requisitos técnicos en cuanto a rehabilitación de areas.

   - Estudios geotécnico
   - Estudio de Canalización
   - Estudio de urbanismo.

b) Cumplir con los requisitos exigidos en cuanto a la sección de una superficie entre el 30 y 40% del total de area habilitada para equipamientos, areas verdes y vías.

c) Ceder superficie del 10% del total habilitado a la H. alcaldía Municipal cuyo destino final será para viviendas de interés social. Dicha superficie será administrada por el Comité de Manejo de Tierras Urbanas. En zonas donde el costo de rehabilitación sea alto esta superficie cedida a la Alcaldía podrá ser transferida a privados y el monto obtenido será utilizado como subsidio Cruzado para su uso en otras areas de rehabilitación de la ciudad.

d) A solicitud de los propietarios la Alcaldía Municipal podrá rehabilitar las areas definidas, debiéndose ceder a la misma por pago de la inversión una superficie útil no menor al 50% del total.

b) Comerciales (centros comerciales, mercados, autoservicios);

c) Educacionales (centros escolares, universitarios, culturales),

d) De salud (centros hospitalarios);

e) Recreacionales y deportivos (parques zoológicos, clubes centros de deportes);

Si la mancomunidad del suelo permanece en co-propiedad a los propietarios de los edificios, estas urbanizaciones se definen como complejos para usos especiales en condominio. En este caso, cada unidad constitutiva de la urbanización se regirá por la Ley de Propiedad horizontal de 30 de Diciembre de 1949 (ANEXO).

Además de las normas establecidas en los previos párrafos 3.3 a 3.13 los complejos para usos especiales en condominio deberá contar con lo siguientes reglamentos sujetos a la aprobación municipal.

f) Régimen de usos del suelo;

g) Reglamento de con-propiedad;

h) Estatuto de la asociación de los co-propietarios.

No se permitirán cercos alrededor de los edificios; los complejos para usos especiales en condominio contaran solamente con cercos vivos.

3.15 Complejo Habitacionales en Condominio.-

Los complejos habitacionales en condominio son urbanizaciones para uso habitacional que tienen las siguientes características especificas:

a) La comunidad del suelo permanece en co-propiedad a los propietarios de las viviendas;

b) El uso de los edificios es para vivienda, pudiendo utilizarse en casos especiales la planta baja y

mezanines para comercio y servicios y la ultima planta para equipamientos comunitarios;

En caso especiales se podrá también considerar la propiedad en condominio de los equipamientos y servicios complementarios al complejo habitaciones, previo convenio y centro municipal tanta a nivel de usos como de mantenimiento y funcionamiento.

Cada unidad constitutiva de esta clase de urbanización, se regirá por la Ley de Propiedad Horizontal de 30 de Diciembre de 1949.

Además de las normas establecidas en los párrafos 3.3 a 7.14, los complejos, los complejos, sujetos a aprobación municipal.

c) Régimen de usos del suelo;
d) Reglamento de co-propietadad;
e) Estatuto de la asociación de los co-propietarios.

En los complejos habitacionales en condominio cada unidad constitutiva deberá contar con servicios propios de alcantarillado, agua potable y energía eléctrica. Se admite solamente cercos vivos alrededor de los edificios.

Los parámetros que definen el patrón de uso del suelo deberán compatibilizarse con los establecidos por el Reglamentan y el Plano de usos para la zona en la que se ubica el condominio. Su detalle es el siguiente:

- Uso del suelo: Vivienda (en areas urbanas consolidadas) Vivienda con equipamiento (en areas urbanas).

3.16 Urbanización en Areas a Rehabilitación.-

3.16.1 Urbanización en Areas con Riesgos Naturales.-

Las condiciones para urbanizar las areas de propiedad municipal serán las mismas con la adición de que estas areas podrán ser habilitadas por instituciones publicas o empresas privadas.

Esta concesión condiciona a los promotores de instituciones publicas a ceder a la Alcaldía un area útil del 10% y a las empresas privadas un area útil de 50%

3.16.2 Modalidades Operativas.-

El Comité de Manejo de Tierras será quien defina los modos de intervención a través de un reglamento propio. Las modalidades operativas serán en consecuencia:

- La H.A.M. interviene en areas publicas.
- La H.A.M. Interviene en areas privadas.
- La H.A.M. se asocia con promotores privados.
- Los promotores privados intervienen en areas privadas.
- Los promotores privados intervienen en areas publicas.

3.16.3 Categorías de Intervención.-

Las Categorias de intervención en las areas a rehabilitar son las siguientes:

- Derecho de superficie.- Por el que el Gobierno Municipal cede a otro el derecho de construir en su terreno por tiempo determinado o indeterminado.

- Reurbanización.- Por la cual el Gobierno Municipal podrá declarar de interés social, para fines de expropiación, inmuebles urbanos para su desarrollo

- Partición y loteamiento.- Mediante el cual el Gobierno Municipal podrá determinar la utilización obligatoria de terrenos baldíos en plazo determinado.

- Reajuste de tierras.- Por el que Gobierno Municipal podrá convenir con propietarios de uno o mas inmuebles, la promoción de obras de urbanización de fraccionamiento, devolviendo posteriormente el inmueble a sus propietarios.

CAPITULO IV

4. PARTICION DE TIERRAS

4.1 Partición Permitidas.-

Las tierras que se puede dividir dentro de las normas reglamentarias son todas aquellas cuyos usos y patrones de asentamiento están en conformidad con el Plan Asimismo debe ser en lo que se refiere a las dimensiones de los lotes resultado de la partición.

Este proceso de partición se da únicamente en las areas que cuentan con servicios de infraestructura.

4.2 Requerimientos Básicos.-

Para que un terreno será dividido, será requisito indispensable que todas las parcelas tengan un frente mínimo y superficies mínimas establecidas por el Reglamento de USPA. Además deben contar con los servicios mínimos. En caso de que el predio a dividirse no contara con ellos. deberán ser instalados bajo el régimen de Contribución Especial por Mejoras, cuyos costos deberán cubrir los compradores de lotes.

Esta condición debe figurar en los contratos de venta o adjudicación, respectivamente.

En los contratos de compra-venta de terrenos provenientes de particiones de tierras deberá incluirse una cláusula que: establezca la obligación del comprador a no subdividir la parcela que adquiera. En caso de que la parcela tenga superficies mayores a las mínimas podrá realizarse subdivisiones siempre y cuando estas sigan un régimen modular compatible con los reglamentos USPA en lo referentes a lotes y frentes mínimos. La Dirección de Catastro Municipal no dará curso a las minutas que no cumplan con dicho requisito.

4.3 Venta de lotes.-

Todo plano elaborado para ofrecer en venta lotes provenientes de una partición de tierras, deberá ser copia exacta del plano aprobado por el H. Municipio, debiendo constar en el: número y fecha de la Resolución Municipal que aprueba dicho trámite, así como las obligaciones para los compradores de hacerse cargo de la implementación de las obras del párrafo 4.2 en caso de que ellas no existieran. La venta de lotes provenientes de una partición de tierras sin planos o según planos que no se ajusten a los establecido anteriormente, será rechazada por la Dirección de Catastro Municipal.

4.4 Sistema Vial.-

El sistema vial de toda partición deberá entrocarse con el sistema vial de la ciudad en general y aquel de las areas adyacentes en particular, permitiendo un flujo vehicular expedito.

Los Departamento de Administración Urbana y Edificaciones, al momento de otorgar línea y nivel Municipal y aprobar los planos de construcción, deberán establecer el nivel definitivo de la edificación de acuerdo a las rasantes aprobadas.

4.5 Areas de Estacionamiento.-

Los espacios de estacionamiento a preverse están consignados en general y como mínimo en un espacio por cada lote o cada vivienda dentro de los limites de la propiedad.

Normas mas especificas de los estacionamientos, para cada zona de la ciudad, están fijadas en el Reglamento de USPA.

4.6 Requerimientos de Servicios y Accesibilidad de los Lotes.-

Cada lote debe contar con: accesibilidad directa de las

vias publicas, servicios propios de alcantarillado, agua potable y energia eléctrica.

La instalación de los servicios que faltan será por cuenta de los compradores de los lotes.

En caso de servidumbre de servicio se regirán por lo establecido en el acapote 2.10.

4.7 Aportes.-

Los aportes señalados en el Capitulo II párrafo 2.9 están establecidos en todo fraccionamiento en un mínimo de 30% del area bruta a parcelar.

En el caso en que el fraccionamiento no posibilite la cesión en terrenos, el propietario deberá efectuarla en el equivalente monetario correspondiente al valor actualizado de las superficies a ceder de acuerdo al párrafo 2.9 El dinero producto de este tratamiento formara parte de los FONDOS EN CUSTODIA que estarán destinados a cubrir exclusivamente los deficits de equipamientos y areas verdes de la ciudad.

REGLAMENTO

DE PROPIEDAD HORIZONTAL

NORMAS PARA FRACCIONAMIENTO EN PROPIEDAD HORIZONTAL.

Definicion. Se entiende por "edificios o inmuebles en propiedad horizontal" a aquellos cuyas unidades como departamentos, locales comerciales, garajes, oficinas, almacenes, depósitos, espacios de estacionamiento existentes en las plantas o pisos pertenecientes a distintos propietarios.

1.- El hecho arquitectónico estará de acuerdo a normas y parámetros de Edificación, establecidos en el Reglamento Transitorio de Usos de suelo.

2.- El terreno y la edificación deberán ofrecer las garantías de solidez y estabilidad de las obras (estudio de suelos y cálculo estructural en edificio mayores de cuatro plantas).

3.- El fraccionamiento (por pisos) deberá estar técnicamente bien realizada por el número de departamentos existentes en cada planta, velando la independencia entre unos y otros.

4.- Los MUROS DIVISORIOS entre departamentos, deberán tener un espesor mínimo de 0,25 mts. (y/o junta de dilatación). Cámara de aire.

5.- Los servicios de agua potable y energía eléctrica estarán regidos bajo las normas establecidas por las Instituciones correspondientes (condiciones de seguridad etc.)

6.- El ancho mínimo libre de escaleras deberá ser de 1,20 mts. para cada dos departamentos y 0.80 mts. para escaleras de servicio y escape.

7.- Será obligatoria la instalación de ascensores en todos los edificios de más de cinco pisos plantas (planta baja, 4 pisos) determinando la capacidad el proyectista.

NOTA. Las normas presentes estan en función a la Ley 130 de fecha 30/12/49.

- 2 FOTOCOPIAS DE TESTIMONIO Legalizado.
- 2 FOTOCOPIAS DE COMPROBANTE DE PAGO ULTIMO IMPUESTO Legalizado.
- 2 FOTOCOPIAS DE TARJETA DE DD.RR. Legalizado.
- 1 COPIA DE PLANOS ARQUITECTONICOS APROBADOS Esc. 1:50
- 1 COPIA DE PLANOS SANITARIOS APROBADOS.
- 1 COPIA DE PLANOS ELECTRICOS APROBADOS.
- 1 ORIGINAL Y DOS FOTOCOPIAS DE PLANOS ARQUITECTONICOS Esc. 1:100 Y TABLAS DE FRACCIONAMIENTO EN PROPIEDAD HORIZONTAL EN TAMAÑO DE OFICIO O MULTIPLOS MARCANDO AREAS CONSTRUIDAS Y DESCUBIERTAS DE USO PRIVADO Y AREAS COMUNES.
- MEMORIAL PIDIENDO EL FRACCIONAMIENTO EN PROPIEDAD HORIZONTAL DIRIGIDO AL RESPONSABLE DE LA DIRECCION DE DESARROLLO URBANO, DEBIENDO ESPECIFICAR:

ZONA.....
CALLE.....
No. DE PISO.....
CODIGO DE CATASTRO.....
No. DE TARJETA DE DD.RR.....

NOTA. LA CONSTRUCCIÓN DEBERA ESTAR EDIFICADA EN SU TOTALIDAD DE ACUERDO A LOS PLANOS ARQUITECTONICOS APROBADOS, EN CASO DE EXISTIR ALTERACIONES DEBERAN TRAMITAR PRIMERAMENTE SU LEGALIZACION O SUSTITUCION.

SE RECOMINDA A LOS PROMOTORES Y/O COPROPIETARIOS DE LOS EDIFICIOS NO ALTERAR LAS CONSTRUCCIONES APROBADAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL (AREAS PRIVADAS Y AREAS COMUNES) CASO CONTRARIO SE ANULARA LA APROBACION Y LA RESOLUCION QUEDANDO TODO EL EDIFICIO COMO CONSTRUCCION CLANDESTINA, ESTANDO EL COPROPIETARIO O PROMOTOR INFRACTOR SUJETO A JUICIO ORDINARIO POR PARTE DE LOS DEMAS COPROPIETARIOS.

MUNICIPAL

FRACCIONAMIENTO IDEAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL

DESCRIPCION	Nº.	UBICACION	AREA CONSTRUIDA		AREA DESCUBIERTA		F.I.P.	%	F.I.E.	%	F.I.S.	%
			A. PRIVADA	A. COMUN	A. PRIVADA	A. COMUN						
TERRAZA		TERCER PISO										

PROPIETARIO

FIP FRACC. IDEAL DE PISO

FIE FRACC. IDEAL EDIFICIO

FIS FRACC. IDEAL SUELO

LAMINA N:

ZONA :

CALLE :

SUP. LOTE :

SUP. CONSTRUIDA:

PROPIETARIO

ARQUITECTO

REGLAMENTACION

1.4 APORTES.- El propietario de la urbanización debe transferir gratuitamente a la Alcaldía Municipal de El Alto, de acuerdo al porcentaje establecido en el Reglamento, las áreas destinadas a los siguientes objetos.

a) Vías públicas 20%

b) Jardines y parques públicos 10% 40%

c) Equipamiento 10% área bruta

TOTAL 40%

Debiendo cumplir los 40% totales, flexibilizando los porcentajes individuales dependiendo del caso.

1.5 PLANOS.- Requeridos en las urbanizaciones:

a) Plano de Ubicación 1: 1.000 con coordenadas y referidas a B.M.

b) Plano fisiográfico con curvas de nivel cada 10 - 20 metros de acuerdo a topografia del terreno.

c) Plano general preliminar con asignación de usos de suelo.

d) Planimetría final (después de las correcciones hechas por la HAMEA).

e) Plano del sistema de servicios e infraestructura.

f) Plano de los aportes

g) Plano de las áreas verdes

h) Plano de equipamiento

[illegible] final reducida escala 1: 5000.

En definición de Usos y Destinos, complementar porcentajes:

a) Vías Públicas 20%

b) Jardines y parques públicos 10%

c) Equipamiento 10%

T O T A L 40%

Debiendo cumplir los [illegible] totales [illegible]

en los incisos c y d los siguientes textos:

c) Comprobante de pago de impuestos de las dos últimas gestiones.

d) Certificado Decenal o de Tradición según requiera el caso.

Todos estos proyectos deben estar firmados por un profesional Arquitecto y estarán acompañados por las memorias descriptivas correspondientes.

DOTACION DE SERVICIOS.- Debe sujetarse a las normas técnicas de -SAMAPA, COBEE y los Departamentos Técnicos Municipales correspondientes.

Para iniciar el trámite Municipal de Urbanización, el propietario del inmueble o apoderado, deberá adjuntar los siguientes requisitos, documentos jurídicos y técnicos:

Memorial dirigido al señor H. Alcalde Municipal con firma de abogado, solicitando Normas de Urbanización.

b) Titulo de propiedad debidamente inscrito en la oficina de Derechos Reales.

c) Comprobante de pago de la última gestión.

d) Certificado Alodial obligatorio y actualizado.

1.10 Siendo procedente, el expediente debe ser remitido al responsable Arquitecto Administrador (Ley 1373), de la zona para la emisión de normas de Urbanización, conforme a Reglamento y/o en su caso representar por la improcedencia en vía técnica, para la devolución de los documentos, en favor del impetrante.

1.11 Las normas de Urbanización deberán ser emitidas por el Administrador de zona, previa inspección ocular para la constancia del terreno en el plazo de 5 dias, y la emisión de normas en el lapso no mayor de cinco dias, luego de su inspección.

1.12 La emisión de normas no implica reconocimiento de derecho de propiedad ni autorización de la Urbanización, ni venta de lotes de terreno, en caso de infracción será pasible a las sanciones conforme a Reglamento, salvandose asi mismo el derecho dominial municipal de acuerdo a leyes y el derecho de terceros por ante la justicia ordinaria.

1.13 La vigencia de las normas de Urbanización será de un año improrrogable al termino del cual caducará ipso facto; renunciando el propietario y/o promotor a

Adicionar en la parte final del párrafo 1.14 lo siguiente:
"Presentar documento de conformidad de límites o deslinde voluntario o judicial, firmado por los propietarios de terrenos vecinos".

cualquier acción judicial y/o extra judicial en contrario.

1.14 Conforme a las normas emitidas el impetrante o interesado, deberá presentar mediante memorial dirigido al señor Honorable Alcalde Municipal, la Planimetría preliminar de Urbanización, plano de vías, plano de áreas verdes, plano de equipamiento (zonificación), el levantamiento topográfico y la Planimetría de usos de suelo y la memoria preliminar del proyecto, Presentar [illegible]

1.15 Dichos documentos deberán ser remitidas a la Oficialía Mayor Técnica, para ser éstos derivados a la Dirección de Desarrollo Urbano, en plazo de tres días.

1.16 El Administrador de zona, previo conocimiento de la documentación, deberá emitir el informe de la aprobación de la Planimetría preliminar con observaciones si hubiere y/o sugerencias en el termino perentorio de 30 días, bajo apercibimiento de ley y con las responsabilidades del caso.

1.17 Salvadas las observaciones, el trámite se aprueba mediante informe dirigido al Director de Desarrollo Urbano, en el plazo de 10 días, para la elaboración de la Planimetría final.

1.18 El informe emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano se franqueará al interesado previo pago al tesoro Municipal por concepto de Certificación o copia legalizada.

1.19 La presentación de la Planimetria final será mediante memorial con todas las formalidades técnicas y juridicas acompañando:

A) Plano en papel tela con sus copias, escala 1:1000 firmado por el Arquitecto Proyectista, con registro en C.A.B. (El Alto) y cuyo plano debe estar visado por el ~~C.A.B.~~ colegio de Arquitectos el Alto.

Cumpliendo los siguientes requisitos:

a) Planilla de manzanos y lotes con su respectiva codificación alfabetica para los manzanos y númerica para los lotes en sentido horario.

g) El plano del sistema de servicios e infraestructura que obligatoriamente, deberá ser presentado para la aprobación de la planimetria final de Urbanización y certificado de accesibilidad a la red del servicio requerido.

h) El comprobante de pago por concepto de Derecho de urbanización conforme a la liquidación efectuada por Desarrollo Urbano y depositado en el tesoro Municipal.

1.20 Conformado el expediente definitivo, el Arquitecto Administrador de zona, emitirá el informe de conformidad circunstanciado de cumplimiento de todos los requisitos exigidos, pronunciandose por la viabilidad técnica y remitirá obrados a la Dirección de Desarrollo Urbano para su revisión, en el plazo perentorio de 10 dias.

1.21 Hecha la revisión anterior, el expediente será remitido a Asesoría Jurídica Técnica, para la emisión de informe de viabilidad jurídico técnico y la extensión de la Minuta de cesión gratuita, de las áreas públicas en favor de la H.A.M.E.A.en plazo máximo de 10 días bajo apersibimiento en aplicación de la ley SAFCO.

1.26 Los propietarios , promotores y/o urbanizadores, se hallan obligados a inscribir en la oficina de Derechos Reales, la copia legalizada de la planimetria final de la Urbanización, debiendo adjuntarse copia del trámite, mediante memorial dirigido al Alcalde para su archivo, junto a los antecedentes cursantes en los Archivos de la Dirección de Desarrollo Urbano al término de la tercera publicación explicitado en el punto precedente.

LOTEAMIENTOS

DEFINICION

Loteamiento, es toda división de un terrreno baldío (de 5001 a 10.000 m2) en lotes de propiedad excluisva, con obligación de aportar el porcentaje señalado conforme a Reglamento.

2.1 Para iniciar el trámite de loteamiento, el propietario del inmueble o apoderado, deberá acompañar los siguientes documentos jurídicos y técnicos:

a) Memorial , dirigido al señor Honorable Alcalde Municipal, con firma de abogado debidamente registrado.

b) Titulo de propiedad debidamente inscrito en la Oficina de Derechos Reales y con tarjeta de propiedad.

c) Comprobante de pago de impuestos RPPB última gestión (D.G.R.I.).

Demasía de superficie en 3% del total de la superficie.

[redacted]

3.8 No existiendo los impedimentos señalados, el asesor Jurídico, dictará la Resolución Administrativa de aprobación definitiva de División y Partición, en el plazo no mayor de cinco días.

3.9 En caso de que el propietario del terreno a dividirse, tenga que ceder una parte del mismo en favor de la alcaldía, como consecuencia del ensanche de vía, línea municipal y otros, aquel suscribirá simplemente, la minuta respectiva, cuando se trate de una cesión de terrenos de 1 a 50 m2 de superficie, registrandose en Catastro Técnico Municipal y cuando la cesión sea de 51 m2 para adelante, el propietario en forma exclusiva, tendrá que protocolizar dicha minuta y registrar el testimonio, en la oficina de Derechos Reales y Catastro Técnico Municipal.

3.10 En caso de existir demasía de terreno, con relación a la superficie consignada en el Título de Propiedad, en más del 5% del total de la superficie, el

propietario está obligado a solicitar la adjudicación, cuyo trámite se imprimirá conforme a procedimiento.

3.11 La superficie, frente, fondo y zona del lote de terreno, objeto de división y partición, estará ineludiblemente sujeto y de acuerdo a Reglamento para su aprobación, conforme a Usos del Suelo.

3.12 Los compradores de lotes en Urbanizaciones, Loteamientos y divisiones de tierras, aprobadas, en ningun caso podrán fraccionarlos, en superficies y frentes menores a los indicados en los planos de Urbanización, Loteamiento y División de Tierras Aprobados. La H.A.M.E.A., negará toda solicitud de permisos de edificación e instalación de servicios en dichos fraccionamientos, debiendo hacerse constar en la Resolución Administrativa Municipal, la prohibición de nuevos fraccionamientos de los lotes, en superficies menores a los autorizados, conforme a Reglamento de Usos de Suelo, que será objeto de representación por parte de la H.A.M.E.A. en la vía judicial y/o extrajudicial, con la respectiva sanción a los funcionarios municipales, que infrinjan la normatividad urbana en base a la Ley SAFCO.

LINEA Y NIVEL

4.1 Para iniciar el trámite de Línea y Nivel, el interesado deberá acompañar los siguientes requisitos:

a) Fotocopia de Titulo de Propiedad , debidamente inscrito en la oficina de Derechos Reales y Catastro Municipal.

b) Formulario UR - Catastro Técnico Municipal.

c) Plano de Lote Visado por el Dpto. de Administración Urbana.

d) Comprobante de pago de impuestos, última gestión.

e) Formulario de concesión de Línea y Nivel Nº 1 "V",

todos estos requisitos, el impetrante presentará en la Secretaría del Departamento de Vías Urbanas.

4.2 Dentro del término de 24 horas, se procederá a la programación para la inspección Ocular, por el Topógrafo de zona (debidamente registrado en su respectivo Colegio).

b) Comprobante de pago de impuestos de las dos últimas gestiones.

PLANO DE CONSTRUCCION

1 Para iniciar el trámite de planos de construcción y edificaciones, el interesado deberá acompañar los siguientes documentos:

a) Título de propiedad, debidamente inscrito en la Oficina de Derechos Reales, con Registro Catastral y tarjeta de propiedad (copia).

b) Pago de impuestos última gestión (fotocopia).

c) Formulario UR de Catastro Municipal.

d) Plano de Ubicación del lote, aprobado y/o visado por el Dpto. de Administración Urbana.

e) Linea Nivel, formulario 1 "V" (original y fotocopia).

f) Formulario N° 4 de aprobación de plano y/o formulario N° 3 de demolición.

5.5 En caso de no existir ninguna observación, el interesado deberá cancelar el monto respectivo por concepto de Derecho de Aprobación de plano de construcción, en el Tesoro Municipal, de acuerdo a la liquidación realizada.

5.6 Por secretaría se procederá al llenado del formulario N° 4, de aprobación del plano de construcción y la visación del mismo y consiguiente firma del Jefe de Edificaciones, en el termino de dos días hábiles.

5.7 Revisión y visto bueno, por parte del Jefe de Edificaciones, en el plazo de dos días hábiles.

5.8 Finalmente, se procederá a la entrega y desglose de documentos por secretaría.

5.9 En caso de existir observaciones, el Arquitecto responzable del proyecto, deberá corregir los mismos.

5.10 El plazo máximo de duración del tramite, será de quince días a partir de la fecha de presentación en secretaría.

g) Plano de Construcción, registrado por el Colegio de Arquitectos de El Alto, debidamente firmado por el Profesional Arquitecto registrado.

h) CARPETA ANTEPROYECTO CACEA.

5.2 El solicitante presentará todos estos requisitos en la secretaria del Departamento de Edificaciones.

5.3 El Fiscal Arquitecto de Edificaciones, procederá a la inspección del inmueble, debiendo evacuar el informe respectivo en el plazo de 24 horas.

5.4 El informe establecerá los extremos siguientes:

a) La existencia o no de construcciones.

b) Porcentaje de avance de obra si hubiere.

c) La liquidación sobre el derecho de Aprobación, conforme al plano presentado.

El informe anterior estará dirigido al Jefe del Departamento de Edificaciones, en plazo de dos dias habiles, quien deberá revisar los planos, con relación a los parámetros de edificación conforme a reglamento.

REGULARIZACION DE PLANOS DE

CONSTRUCCION

6.1 Se dispone la necesidad de, regularizar y legalizar, las edificaciones clandestinas, dentro del radio urbano de esta ciudad; para cuyo efecto, el interesado deberá presentar en Recepción del Departamento de Edificaciones, acompañando los siguientes requisitos:

- Planos o Proyectos de construcción, en originales y fotocopias, firmado por Arquitecto y registrado en el C.A.C.E.A.

- Linea y Nivel.

- Testimonio de propiedad.

- Comprobante de pago de impuesto de la última gestión.

- Formulario UR de Catastro.

- Plano de ubicación del inmueble.

- Formulario N°4, de aprobación de plano de construcción.

6.2 El funcionario recepcionista, remite los antecedentes en el día ante el Fiscal Arquitecto; el mismo que expedirá el informe respectivo relativo a las construcciones existentes, en el término de 24 horas.

6.3 En base al informe anterior , se efectuará la liquidación a cargo del Fiscal de Edificaciones.

6.4 El informe anterior estará dirigido al Jefe de Edificaciones, quien deberá revisar los planos, de acuerdo y/o relación a los parametros de edificación, conforme a reglamento en un plazo de dos días hábiles.

6.5 Efectuada la liquidación anterior, el interesado cumplirá con la cancelación de la obligación, en el Tesoro Municipal.

6.6 Presentado el comprobante de pago ante el Jefe del Departamento de Edificaciones, éste verificará dicho

pago y expedirá el visto bueno, para el llenado del formulario Nº 4, por secretaría.

6.7 Una vez llenado el formulario en cuestión, se procederá al sellado de aprobación del plano respectivo.

6.8 Finalmente, se procederá a la entrega de documentos del propietario y/o arquitecto, a secretaría y su respectivo desglose de documentos.

6.9 Los plazos se hallan contemplados en el tramite de aprobación de planos de construcción, siendo el plazo máximo de quince días.

LEGALIZACION DE COPIAS DE PLANOS

APROBADOS

7.1 El interesado presentará la respectiva solicitud, en la oficina de recepción del departamento de edificaciones, acompañando los siguientes requisitos:

a) Comprobante de pago de impuestos de la última gestión.

b) Plano aprobado y sus fotocopias.

7.2 La oficina de recepción, remitirá dichos documentos, ante el señor Fiscal de edificaciones, para su revisión y cálculo; cuyo funcionario expedirá el informe respectivo, dirigido al Jefe del departamento, en el plazo de 24 horas.

7.3 El Jefe del Departamento en base al informe anterior, dispondrá la extensión de la boleta para el pago respectivo en el Tesoro Municipal.

7.4 Presentado el comprobante de pago anterior, por parte del interesado al Jefe del Departamento, éste dispondrá el sellado de las copias de los planos, para su posterior legalización; en el día.

7.5 Legalizado los planos, por el Jefe del departamento, esta autoridad dispondrá la entrega de los mismos al interesado por recepción.

APROBACION DE PROYECTOS

ESTRUCTURALES

8.1 El interesado, presentará su solicitud en la oficina de recepción del Departamento de edificaciones, acompañando los siguientes requisitos, en el caso de edificaciones mayores a ~~CINCO~~ CINCO plantas:

a) Planos de construcción y demás documentos.

b) Planos estructurales en original y fotocopias (firmado por un Ing. Civil).

c) Memoria de cálculo, original y fotocopia.

8.2 La oficina de recepción, remitirá dichos documentos al Jefe del Departamento, cuya autoridad dispondrá la revisión del proyecto, a cargo del Ingeniero de planta, el mismo que expedirá el respectivo informe en el plazo de 24 horas.

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE BOLIVIA
ARQ. JORGE S. PEREZ ARANIBAR
REGISTRO NACIONAL

8.3 En base al informe anterior el Jefe del Departamento, ordenará la extensión de la boleta de pago, para su empoce en el Tesoro Municipal.

8.4 Cumpliendo dicho pago, el interesado presentará el comprobante respectivo al Jefe del Departamento, quien dispondrá el sellado de los planos para su aprobación y firma correspondiente, en el día.

8.5 Aprobado los planos el Jefe del Departamento, dispondrá la entrega de los mismos, al interesado, por recepción.

8.6 Similar tratamiento se exigirá en el caso de regularización de construcción, exigiendose el certificado de estabilidad correspondiente (ley 1444).

CAMBIO DE USO DE SUELO

9.1 El interesado, debe presentar la solicitud mediante memorial con firma de abogado, en Secretaría General de la Alcaldía, acompañando los siguientes documentos.

a) Fotocopia Legalizada del Testimonio de Propiedad.

b) Comprobante de pago de impuestos, de la última gestión.

c) Plano de Ubicación de lote, debidamente visado por la oficina de Desarrollo Urbano.

e) Hoja de Catastro UR.

9.2 La solicitud y demas documentos, serán remitidos mediante la providencia respectiva, al señor Director de Desarrollo Urbano, quien a su vez en el plazo de 24 horas, remitirá los mismos al Arquitecto Administrador de zona.

9.3 El Administrador de zona, luego de efectuar la inspección al lugar, emitirá el respectivo informe, dirigido al señor Director de Desarrollo Urbano, señalando la procedencia o improcedencia de la solicitud, en el término de cinco días hábiles.

9.4 Los cambios de uso como instrumentos de flexibilización administrativa urbana, será otorgado solo por la vía administrativa, de acuerdo a los siguientes parametros procedimentales.

a) Al solicitar un cambio de uso, el propietario demostrará, que bajo las previciones de la ordenanza, no puede hacer uso razonable de su propiedad. El que no pueda devengar mayores ganacias, en ún uso no permitido, es irrelevante.

b) El cambio de uso, debe concernirse con los aspectos dimencionales (tamaño, altura, patios, etc.), de los usos permitidos y no se supone que cambie el uso.

c) Al otorgar un cambio de uso , es impresindible evaluar el impacto que tendrá en el resto de la comunidad y particularmente en los usuarios adyacentes.

d) La otorgación de cambios de uso que abarquen superficies mayores a una hectarea, serán procesados por la vía legislativa, es decir, mediante instrumento jurídico municipal, de la misma jerarquía que aprobó el reglamento transitorio.

e) Serán otorgados de manera puntual y solo en aquellos en que no se superen los límites establecidos, para los usos complementarios por zonas y/o áreas.

9.5 De ser procedente la solicitud, el Director de Desarrollo Urbano, enviará los obrados a la Comisión de Urbanismo, la misma que previo al estudio y ratificación de la procedencia, dispondrá que el Asesor Juridico Técnico, elabore el Auto o Dictamen, para la firma de todos los miembros de la Comisión.

9.6 Dictado el Auto o Dictamen anterior , los de la materia, dispondrán el desglose de documentos, previa notificación al interesado, con el instrumento legal indicado, el mismo que también debe ser enviado a la Oficialia Mayor Técnica, Dirección de Desarrollo Urbano, Departamento de Vias Urbanas, Edificaciones y Dpto. Administración Urbana..

9.7 Dispuesto el cambio de uso impetrado, recién se otorgará la Línea y Nivel Municipal, para la elaboración de los planos de edificación.

USO NO
CONFORME

ORDENANZA MUNICIPAL No. 095/96
H. CONCEJO MUNICIPAL DE EL ALTO

Dr. JORGE CAZAS ARÉVALO
PDTE. DEL H. CONCEJO MUNICIPAL DE EL ALTO

CONSIDERANDO:

Que, la existencia de lotes no conforme a este reglamento transitorio que se encuentran ubicadas en diferentes zonas de la ciudad de El Alto, constituyen un freno a la solución de la problemática de la vivienda, los mismos requieren respuesta inmediata del gobierno municipal en su área respectiva.

Que, la Comisión Interinstitucional, conformada por el Colegio de Arquitectos de la ciudad de El Alto y la Comisión de Planificación Usos de Suelo y Servicios Públicos del Honorable Concejo Municipal, ha elaborado una propuesta para lotes de usos no conforme, propone un instrumento técnico y de equidad social que a la vez mantendrá la homogeneidad arquitectónica de las zonas de la ciudad de El Alto.

Que, en la Honorable Alcaldía Municipal existe un gran número de solicitudes para aprobación de planos en uso no conforme que representa un problema técnico-social.

POR TANTO:

El H. Concejo Municipal de la ciudad de El Alto, en uso específico de sus atribuciones conferidas por la Constitución Política del Estado y la Ley Orgánica de Municipalidades;

RESUELVE:

Artículo Primero.- APROBAR EL REGLAMENTO DE USO NO CONFORME EN SUS IV CAPÍTULOS Y 16 ARTÍCULOS.

Artículo Segundo.- Solamente podrán acogerse al Reglamento de uso no conforme aquellos lotes o viviendas que hayan sido registrados en el Departamento correspondiente de la H.A.M.E.A. hasta diciembre de 1991.

Artículo Tercero.- El reglamento de uso no conforme tendrá vigencia solamente dos años a partir de la promulgación de la presente ordenanza.

Es dada en la Sala de Sesiones del H. Concejo Municipal, a los veinte y un días del mes de noviembre de mil novecientos noventa y seis años.

Regístrese, comuníquese, publíquese, cúmplase y archívese.

Fdo. Dr. Jorge Cazas Arévalo
PRESIDENTE
H. CONCEJO MUNICIPAL DE EL ALTO

Fdo. Sr. Teófilo Choque Mamani
CONCEJAL SECRETARIO
H. CONCEJO MUNICIPAL DE EL ALTO

REGLAMENTO PATRON USO NO CONFORME

- El Reglamento de uso no conforme, solo podrá ser aplicado en parametros de densidad alta y media alta a lotes de terrenos en uno o más de los siguientes casos:

1.1 A todos los lotes que por alguna causa técnica no se ajusten a los parámetros del reglamento en el área de uso correspondiente.

1.2 Lotes que presenten derecho propietario consolidado y registrado en DD.RR. hasta diciembre de 1994 o que se encuentren con División Partición y/o Regularización - Legalización aprobados en la H.A.M.E.A.

1.3 Lotes que por efecto de ensanche de vía, planificación urbana u otras causas atendibles, al crecimiento urbano hayan sido afectados en superficie y/o frente de lote.

2. La condición base para que un lote pueda acogerse al patron de uso no conforme esta estipulada porque el frente o la superficie del mismo deberá contar hasta con 5,00 Ml. de frente y 90,00 M2. de Sup. de lote mínimo.

2.1 Para calcular el A.L. (área de lote) se procederá de la siguiente manera:

2.1.1 El área mínima del lote requerido por el reglamento será igual al 100%.

2.1.2 El área de lote de uso no conforme será la proporcionalidad en porcentaje al primero de esta manera se conocerá si el lote de uso no conforme entra en el rango de aplicación.

EJEMPLO D.A.

NORMA	LOTE
A.M.L. 200	A.M.L. 90 M2
F.M.L. 10,oo	F.M.L. 5
A.M.C. 70 - 80 %	A.M.C. --
A.M.E. 350%	A.M.E. --

EJEMPLO

Para calcular el area máxima a construir se procederá de la siguiente manera :

NORMA	LOTE
A.M.C. 70 - 80 %	A.M.C. 80%

DE ARQUITECTOS DE BOLIVIA
S. PEREZ ARAMAYO
DE ARQUITECTOS DE BOLIVIA
S. PEREZ ARAMAYO
DE ARQUITECTOS DE BOLIVIA
S. PEREZ ARAMAYO
DE ARQUITECTOS DE BOLIVIA
S. PEREZ ARAMAYO
DE ARQUITECTOS DE BOLIVIA
S. PEREZ ARAMAYO

Lote de uso no conforme es igual a 90 M2.

A.M.C. = 90 M2. ———— 100%

X ———— 80 %

$$X = \frac{90\ M2. \times 80\%}{100\ \%} = 72\ M2.$$

POR TANTO

A.M.C. = 72 M2.

Para el calculo de area máxima a edificar se procederá respetando lo que se halla estipulado en la norma.

NORMA	LOTE
350%	350%

Para el calculo A.M.F. se procederá respetando aquello que esta estipulado por la norma.

Los retiros de frente y de fondo deben de respetarse en un 100% de acuerdo al parámetro exigido en la zona los retiros laterales pueden ser flexibles de acuerdo a la zona, su uso de suelo y/u orientación.

Los parámetros de zona donde el uso de zócalos sea compatible se podrán autorizar.

3.5 Si la división y partición solicitada , estuviere consolidada; en la vía legal con Registro en Derechos Reales (Regularización o Legalización), la Dirección de Desarrollo Urbano, previo informe del Administrador de zona, conforme a Reglamento, dispondrá el pago por derecho de división y partición en vía de consolidación, en el Tesoro Municipal, por parte del interesado, elaborando el respectivo informe de procedencia técnica, pasando a conocimiento de la Dirección de Desarrollo Urbano, instruyendo el Director mediante Asesoria Jurídica, la dictación de la Resolución Administrativa Municipal de Aprobación de la División y Partición en vía de regularización, desglosando documento hacia las oficinas correspondientes.

3.6 En caso de que el lote de terreno, objeto del presente trámite, estuviera ubicado en área de equipamiento, área verde o vía pública, el expediente será remitido al Departamento de Bienes Municipales, para precautelar el derecho dominial Municipal.

3.7 En casos especiales no contemplados en el reglamento, el expediente será remitido a la Comisión de Urbanismo en calidad de consulta y desición.

En los casos de D.M., D.B. D.N. solo podrán acogerse al reglamento de uso no conforme de aquellos lotes que no cumplan con "uno" de los parámetros A.M.L., F.M.L. y que su documentación legal sea anterior a 1991 con el respectivo registro en Derechos Reales.

Los casos de particiones - Divisiones por vía judicial que se operen principalmente en los casos que plantee el Derecho Sucesorio se regirán por los articulos 170 - 1241 - 1242- 1274 del Código Civil.

Las ordenes judiciales que contravengan los establecido en el Art. 1274 serán representadas por la Honorable Alcaldía Mcpal. de El Alto.

Mediante la Dirección de Desarrollo Urbano y con autorización de la Comisión de Planificación el o los propietarios podrán presentar un anteproyecto en caso de que sus lotes de uso no conforme no puedan acogerse a este reglamento.

Dichos anteproyectos deberán de presentarse respetando normas mínimas de Habitabilidad y confort.

GUIA
PRESENTACION

N O R M A S G E N E R A L E S

ESPECIALIDAD Y DIMENSIONAMIENTO :

(Mínimo interiores)

Espacios interiores : En Edificios destinados a: vivienda, oficina y en gral. a trabajo y comercio.
Se distinguen 3 tipos de espacios.

LOCALES AREAS HABITABLES.-

- Destinados a reposo - estar y trabajo dormitorios estar comedor y escritorio...

LOCALES - AREAS NO HABITABLES.-

- Destinados a usos de servicio - cocinas, baños, lavanderías, depósitos y garajes...

LOCALES - AREAS DE CIRCULACION.-

- Son aquellos que sirven para relacionar, o comunicar verticalmente y horizontalmente.

DIMENSIONAMIENTO MÍNIMO DE LOS LOCALES.-

- Lado mas corto.

LOCALES HABITABLES.-

- Tendrían como lado más corto 2.80 m., con escepción de dormitorios de servicio 1.90 m.

LOCALES ARTEFACTOS SANITARIOS.-

- La sup. de locales no habitables, con artefactos sanitarios deberá determinarse por el tamaño de los mismos.

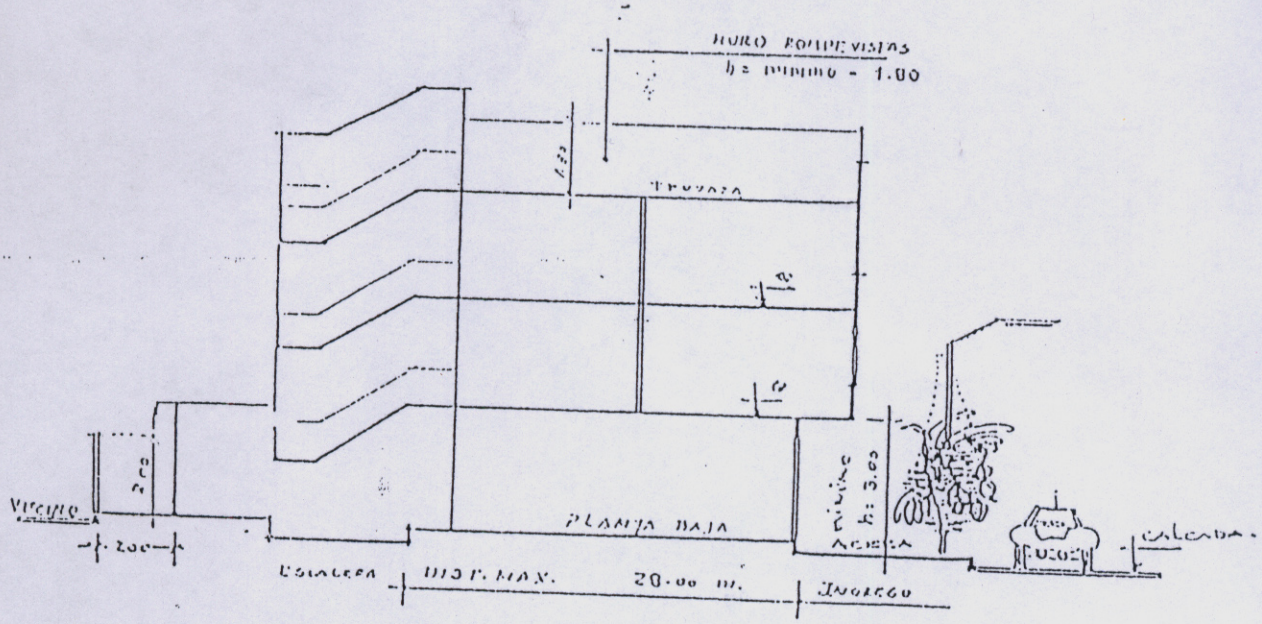
ALTURA DE LOCALES NO HABITABLE MÍNIMAS 2.20 M.
CIRCULACION INTERIOR.-

- ANCHO DE GALERÍAS.- Galerías con acceso por los 2 extremos hasta los 80.00 m. de long., deberá tener un ancho mín. 4.00 m.

PASILLO Y CORREDOR.-

Ancho mín. de pasillo y corredores es de 1.00 m.

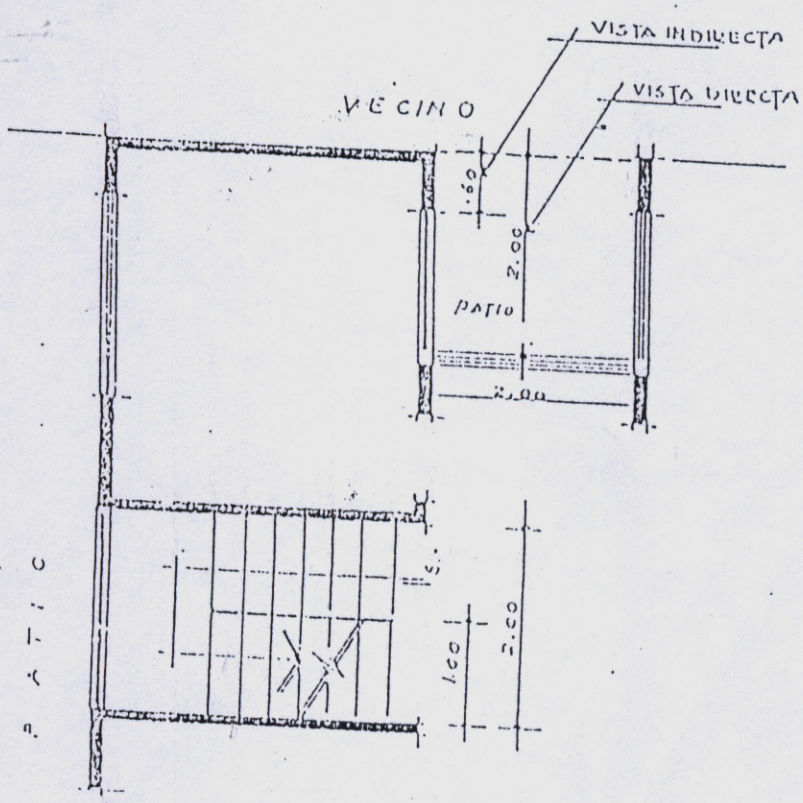
- Se aumentara 0.20 + si el tránsito es más frecuente.



APERTURA DE VENTANA JUNTO A LINDEROS :

- Servidumbre de vista directa ventana a 2.00 m. de distancia min.

- Servidumbres de vista indirecta o ventana estará a una distancia no menor a 0.60 m. de lindero.



PATIOS.-

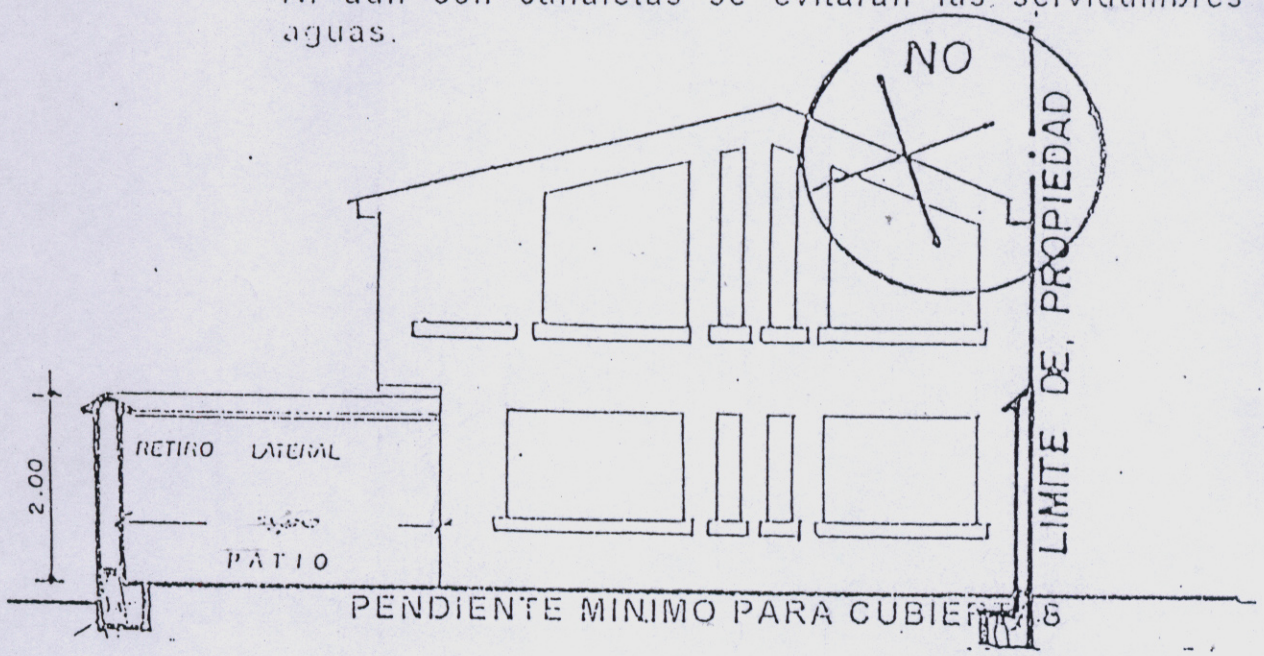
Existen dos tipos de patios.
de 1ra. clase y 2da. clase.
En general los patios deben ser completamente libres y descubiertos.

Patios de 1ra. clase.- Los que sirven a locales habitables que dan luz y ventilación.
(Lado menor 2.00 m. min.)

Patios de 2da. clase.- Sup. min. 4.00 m2.
(Lado menor 2.00 m. min.)

CUBIERTAS EN PENDIENTES :

- No se permite que sus vertientes den hacia el vecino.
- Ni aún con canaletas se evitarán las servidumbres de aguas.



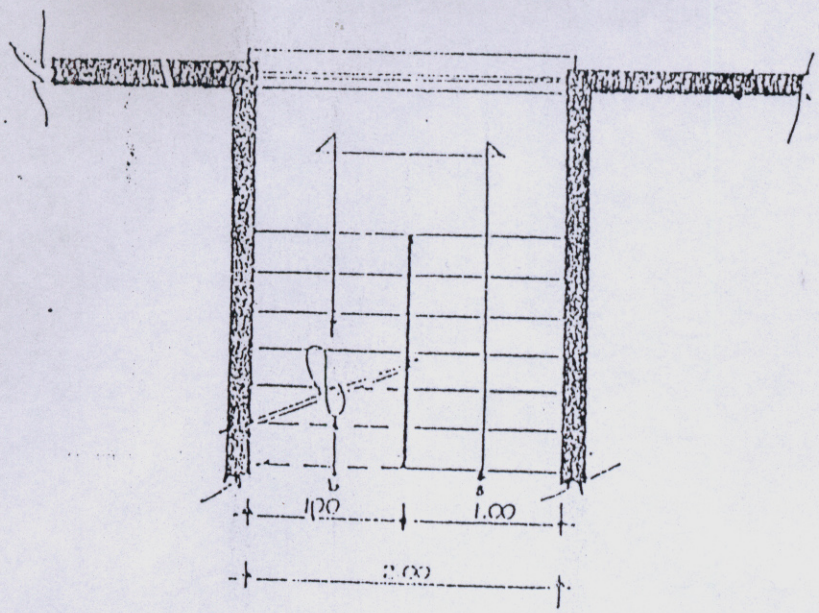
	GRADOS	%
VIDRIOS	6°	6.7%
CALAMINA	10°	11.2%
TEJAS MET.	15°	16.6%
TEJAS Y PLANCHAS DE FIBRO CEMENTO	18°	20.0%
TEJAS DE CEMENTO O ARCILLA	25°	27.8%
PIZARRA	45°	100.0%

Los canales de desagüe de los techos, no se podrá colocar sobre los muros divisorios.
Las bajantes fluviales deberán llegar a nivel de acera.

ILUMINACION Y VENTILACION

Todos los locales habitables, deberán contar con ventilacion e iluminación directa y natural.

PATIO



En edificios de más de una planta, se calculará el N° necesario de escaleras principales y el ancho de las mismas.

- En general el ancho mínimo de escaleras es de 1.00 m.

- Ningún tramo podrá tener mas de 16 peldaños entre piso, o entre plataformas de descanso.

Huella min. de 0.25 m.

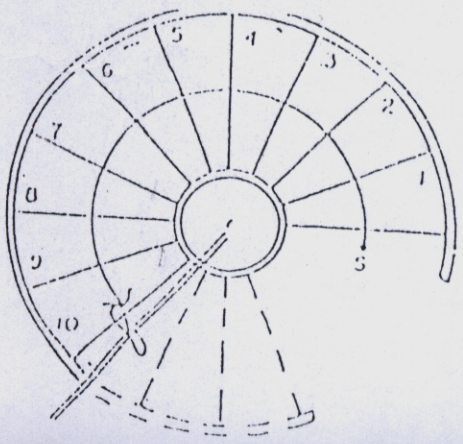
Contrahuella min. 0.18 m.

- Distancia máxima desde el ingreso principal a la habitación más alejada hasta la salida o escalera será de 25 m.

Escaleras en abanico

Serán permitidas en casos especiales con previa autorización de H.A.M.

- En las escaleras en abanico, la relación entre huella y contra huella será tomada sobre la primera línea de huella interior a una distancia de 0.35 m. de la proyección del pasamanos interior.



PATIOS.-

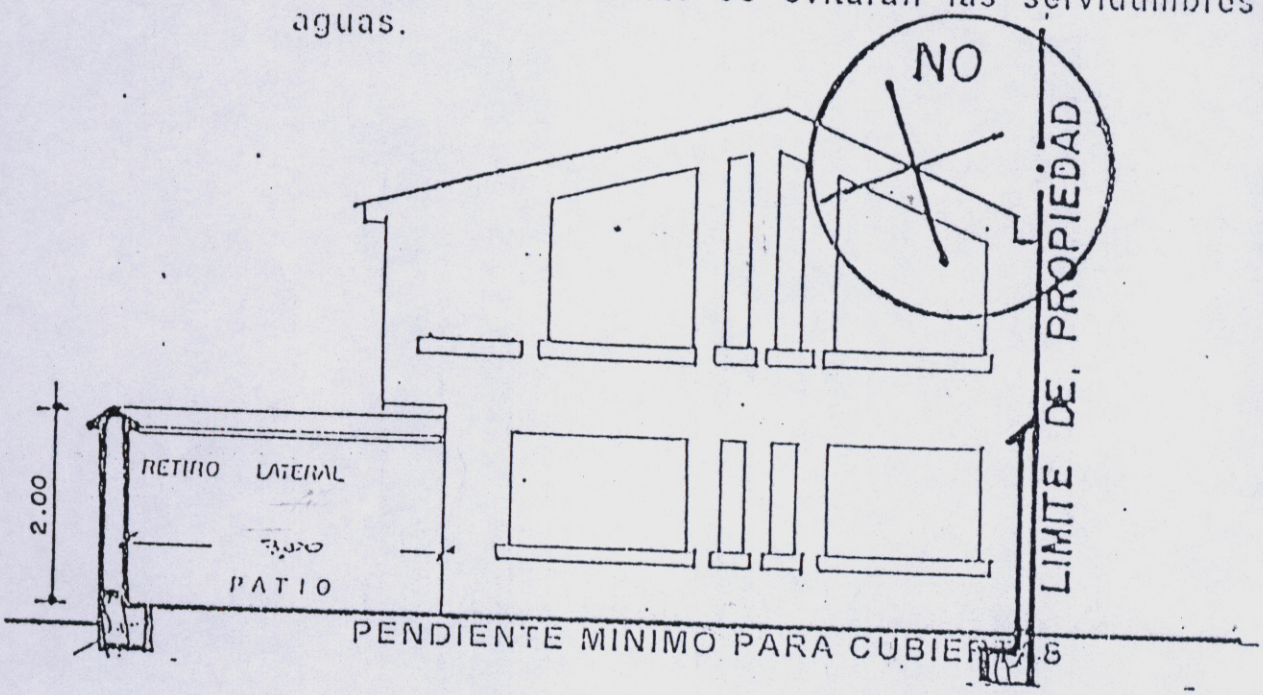
Existen dos tipos de patios.
de 1ra. clase y 2da. clase.
En general los patios deben ser completamente libres y descubiertos.

Patios de 1ra. clase.- Los que sirven a locales habitables que dan luz y ventilación.
(Lado menor 2.00 m. min.)

Patios de 2da. clase.- Sup. min. 4.00 m2.
(Lado menor 2.00 m. min.)

CUBIERTAS EN PENDIENTES :

- No se permite que sus vertientes den hacia el vecino.
- Ni aún con canaletas se evitarán las servidumbres de aguas.



	GRADOS	%
VIDRIOS	6°	6.7%
CALAMINA	10°	11.2%
TEJAS MET.	15°	16.6%
TEJAS Y PLANCHAS DE FIBRO CEMENTO	18°	20.0%
TEJAS DE CEMENTO O ARCILLA	25°	27.8%
PIZARRA	45°	100.0%

Los canales de desagüe de los techos, no se podrá colocar sobre los muros divisorios.
Las bajantes fluviales deberán llegar a nivel de acera.

ILUMINACION Y VENTILACION

Todos los locales habitables, deberán contar con ventilación e iluminación directa y natural.

NORMAS GENERALES

ESPECIALIDAD Y DIMENSIONAMIENTO :

(Minimo interiores)

Espacios interiores : En Edificios destinados a: vivienda, oficina y en gral. a trabajo y comercio.
Se distinguen 3 tipos de espacios.

LOCALES AREAS HABITABLES.-

- Destinados a reposo - estar y trabajo dormitorios estar comedor y escritorio...

LOCALES - AREAS NO HABITABLES.-

- Destinados a usos de servicio - cocinas, baños, lavanderias, depósitos y garajes...

LOCALES - AREAS DE CIRCULACION.-

- Son aquellos que sirven para relacionar, o comunicar verticalmente y horizontalmente,

DIMENSIONAMIENTO MÍNIMO DE LOS LOCALES.-

- Lado más corto.

LOCALES HABITABLES.-

- Tendrian como lado más corto 2.80 m., con escepción de dormitorios de servicio 1.90 m.

LOCALES ARTEFACTOS SANITARIOS.-

- La sup. de locales no habitables, con artefactos sanitarios deberá determinarse por el tamaño de los mismos.

ALTURA DE LOCALES NO HABITABLE MÍNIMAS 2.20 M. CIRCULACION INTERIOR.-

- ANCHO DE GALERÍAS.- Galerias con acceso por los 2 extremos hasta los 80.00 m. de long., deberá tener un ancho min. 4.00 m.

PASILLO Y CORREDOR.-

Ancho min. de pasillo y corredores es de 1.00 m.

- Se aumentara 0.20 + si el tránsito es más frecuente.

En los casos de D.M., D.B. D.N. solo podrán acogerse al reglamento de uso no conforme de aquellos lotes que no cumplan con "uno" de los parámetros A.M.L., F.M.L. y que su documentación legal sea anterior a 1991 con el respectivo registro en Derechos Reales.

Los casos de particiones - Divisiones por vía judicial que se operen principalmente en los casos que plantee el Derecho Sucesorio se regirán por los artículos 170 - 1241 - 1242- 1274 del Código Civil.

Las ordenes judiciales que contravengan los establecido en el Art. 1274 serán representadas por la Honorable Alcaldía Mcpal. de El Alto.

Mediante la Dirección de Desarrollo Urbano y con autorización de la Comisión de Planificación el o los propietarios podrán presentar un anteproyecto en caso de que sus lotes de uso no conforme no puedan acogerse a este reglamento.

Dichos anteproyectos deberán de presentarse respetando normas mínimas de Habitabilidad y confort.

Lote de uso no conforme es igual a 90 M2.

A.M.C. = 90 M2. ——— 100%

X ——— 80 %

$$X = \frac{90\ M2. \times 80\%}{100\ \%} = 72\ M2.$$

POR TANTO

A.M.C. = 72 M2.

Para el calculo de area máxima a edificar se procederá respetando lo que se halla estipulado en la norma.

NORMA	LOTE
350%	350%

Para el calculo A.M.F. se procederá respetando aquello que esta estipulado por la norma.

Los retiros de frente y de fondo deben de respetarse en un 100% de acuerdo al parámetro exigido en la zona los retiros laterales pueden ser flexibles de acuerdo a la zona, su uso de suelo y/u orientación.

Los parámetros de zona donde el uso de zócalos sea compatible se podrán autorizar.

2.1 Para calcular el A.L. (área de lote) se procederá de la siguiente manera:

2.1.1 El área mínima del lote requerido por el reglamento será igual al 100%.

2.1.2 El área de lote de uso no conforme será la proporcionalidad en porcentaje al primero de esta manera se conocerá si el lote de uso no conforme entra en el rango de aplicación.

EJEMPLO D.A.

NORMA	LOTE
A.M.L. 200	A.M.L. 90 M2
F.M.L. 10,oo	F.M.L. 5
A.M.C. 70 - 80 %	A.M.C. --
A.M.E. 350%	A.M.E. --

EJEMPLO

Para calcular el area máxima a construir se procederá de la siguiente manera :

NORMA	LOTE
A.M.C. 70 - 80 %	A.M.C. 80%

REGLAMENTO PATRON USO NO CONFORME

- El Reglamento de uso no conforme, solo podrá ser aplicado en parametros de densidad alta y media alta a lotes de terrenos en uno o más de los siguientes casos:

1.1 A todos los lotes que por alguna causa técnica no se ajusten a los parámetros del reglamento en el área de uso correspondiente.

1.2 Lotes que presenten derecho propietario consolidado y registrado en DD.RR. hasta diciembre de 1994 o que se encuentren con División Partición y/o Regularización - Legalización aprobados en la H.A.M.E.A.

1.3 Lotes que por efecto de ensanche de vía, planificación urbana u otras causas atendibles al crecimiento urbano hayan sido afectados en superficie y/o frente de lote.

2. La condición base para que un lote pueda acogerse al patron de uso no conforme esta estipulada porque el frente o la superficie del mismo deberá contar hasta con 5,00 Ml. de frente y 90,00 M2. de Sup. de lote mínimo.

ORDENANZA MUNICIPAL No. 095/96
H. CONCEJO MUNICIPAL DE EL ALTO

Dr. JORGE CAZAS ARÉVALO
PDTE. DEL H. CONCEJO MUNICIPAL DE EL ALTO

CONSIDERANDO:

Que, la existencia de lotes no conforme a este reglamento transitorio que se encuentran ubicadas en diferentes zonas de la ciudad de El Alto, constituyen un freno a la solución de la problemática de la vivienda, los mismos requieren respuesta inmediata del gobierno municipal en su área respectiva.

Que, la Comisión Interinstitucional, conformada por el Colegio de Arquitectos de la ciudad de El Alto y la Comisión de Planificación Usos de Suelo y Servicios Públicos del Honorable Concejo Municipal, ha elaborado una propuesta para lotes de usos no conforme, propone un instrumento técnico y de equidad social que a la vez mantendrá la homogeneidad arquitectónica de las zonas de la ciudad de El Alto.

Que, en la Honorable Alcaldia Municipal existe un gran número de solicitudes para aprobación de planos en uso no conforme que representa un problema técnico-social.

P O R T A N T O:

El H. Concejo Municipal de la ciudad de El Alto, en uso especifico de sus atribuciones conferidas por la Constitución Politica del Estado y la Ley Orgánica de Municipalidades;

R E S U E L V E :

Artículo Primero.- APROBAR EL REGLAMENTO DE USO NO CONFORME EN SUS IV CAPÍTULOS Y 16 ARTÍCULOS.

Artículo Segundo.- Solamente podrán acogerse al Reglamento de uso no conforme aquellos lotes o viviendas que hayan sido registrados en el Departamento correspondiente de la H.A.M.E.A. hasta diciembre de 1991.

Artículo Tercero.- El reglamento de uso no conforme tendrá vigencia solamente dos años a partir de la promulgación de la presente ordenanza.

Es dada en la Sala de Sesiones del H. Concejo Municipal, a los veinte y un días del mes de noviembre de mil novecientos noventa y seis años.

Registrese, comuniquese, publiquese, cúmplase y archivese.

Fdo. Dr. Jorge Cazas Arévalo
PRESIDENTE
H. CONCEJO MUNICIPAL DE EL ALTO

Fdo. Sr. Teófilo Choque Mamani
CONCEJAL SECRETARIO
H. CONCEJO MUNICIPAL DE EL ALTO

ESCALERAS.-

Escaleras de Servicio

Escaleras de servicio o auxiliares, podrán tener un ancho min. de 0.80 m.

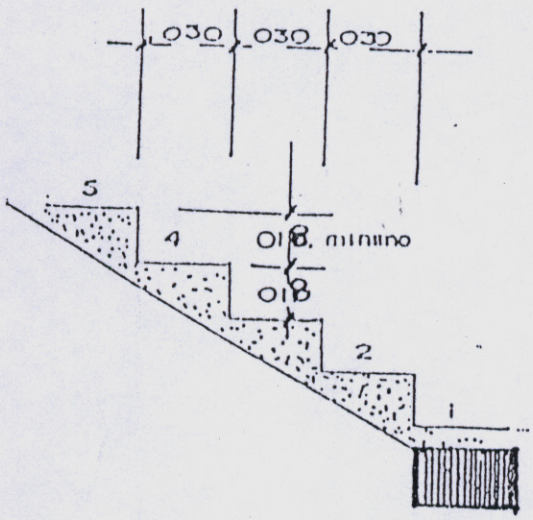
Peldaños min. huella 0.25 m. y contrahuella 0.20 m.

Y no podrán tener más de 16 peldaños en un solo tramo.

Escaleras, áreas comerciales:

- Tendrán un ancho min. de 1.20, plataforma de descanso de 1.2o.

- Y aumentará 0.20 m. por cada 250 m2. construidos.



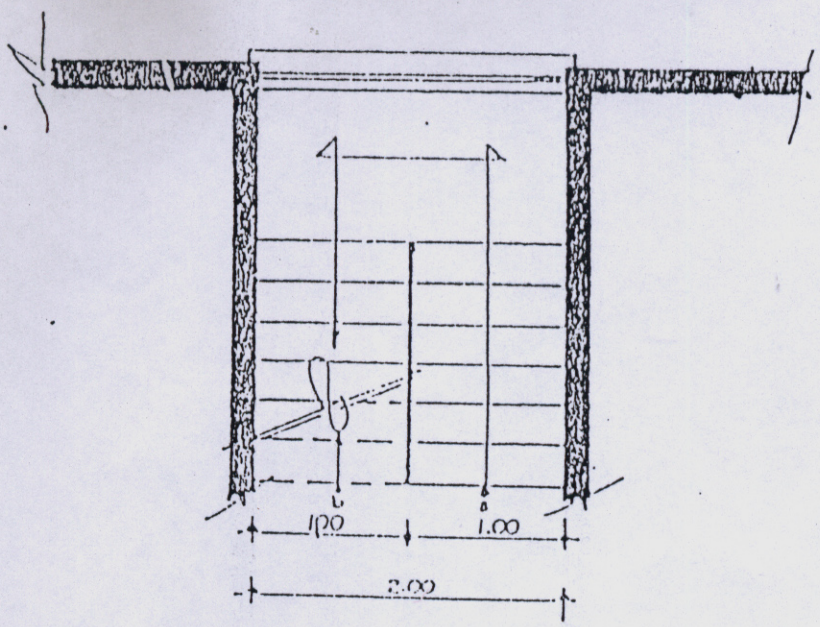
Voladizos: En caso de fachadas a la vía pública

1 En vias de 12.00 m. o más = 1.00 m. de volado max.

2 En vias de 10 y 11 m. = 0.50 m. de volado max.

3 En vias menores a 10 m. no se permiten volados.

Voladizos I.U. 70% en fachada o frentes de acuerdo a reglamento, en uso no conforme se otorgará en 100%.



En edificios de más de una planta, se calculará el Nº necesario de escaleras principales y el ancho de las mismas.

- En general el ancho mínimo de escaleras es de 1.00 m.

- Ningún tramo podrá tener más de 16 peldaños entre piso, o entre plataformas de descanso.

Huella min. de 0.28 m.

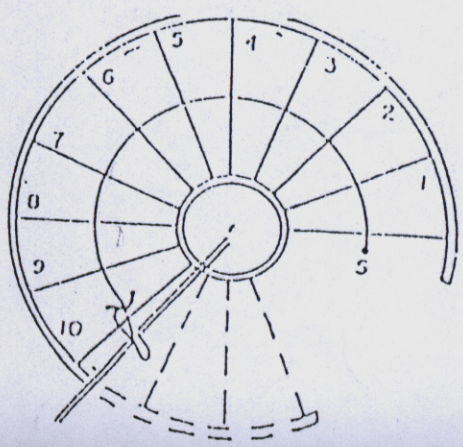
Contrahuella min. 0.18 m.

- Distancia máxima desde el ingreso principal a la habitación más alejada hasta la salida o escalera será de 25 m.

Escaleras en abanico

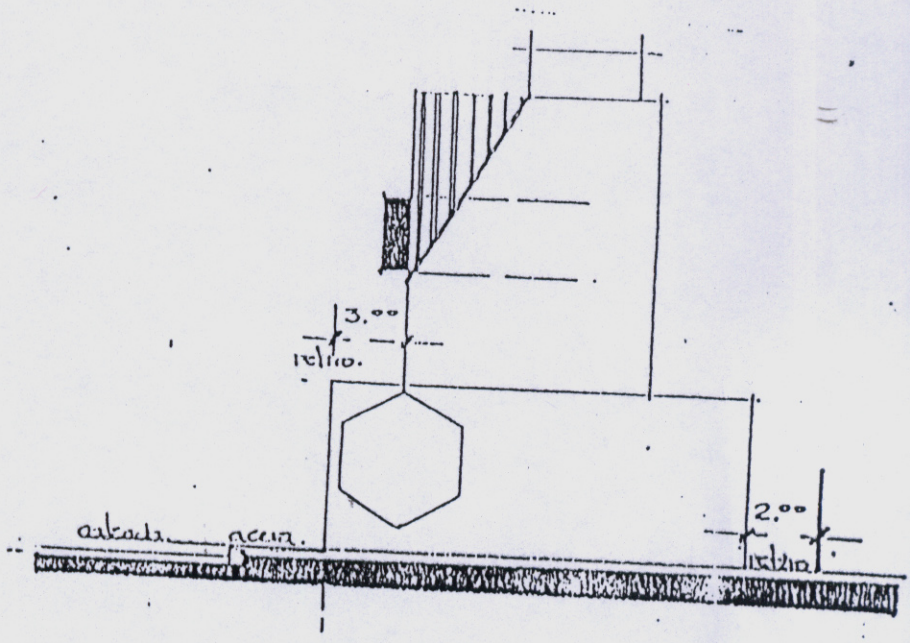
Serán permitidas en casos especiales con previa autorización de H.A.M.

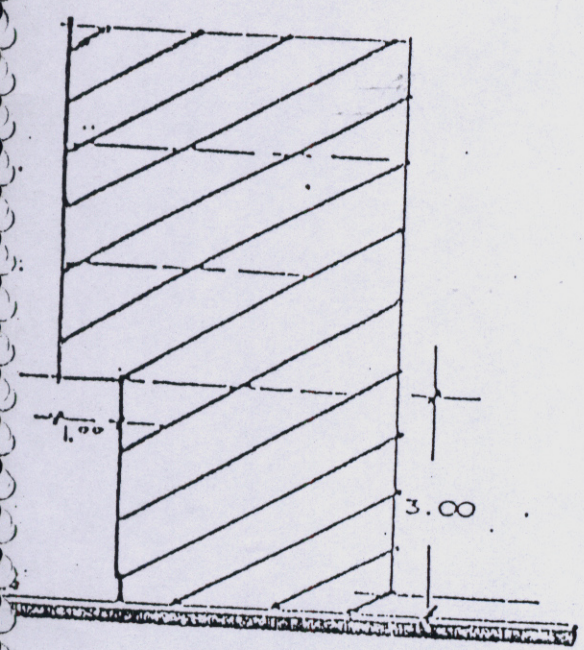
- En las escaleras en abanico, la relación entre huella y contra huella será tomada sobre la primera línea de huella interior a una distancia de 0.35 m. de la proyección del pasamanos interior.



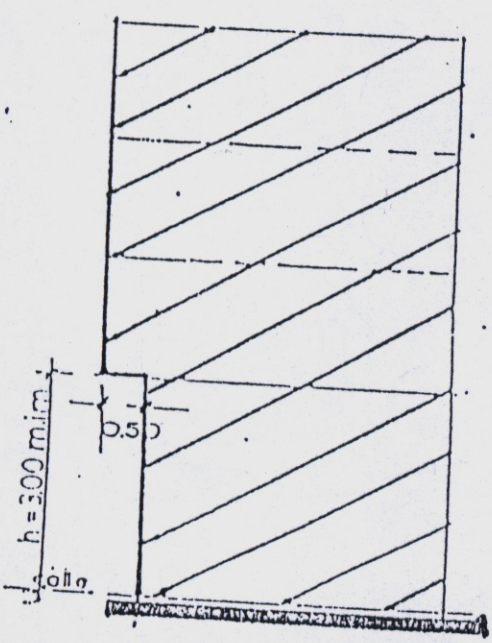
RETIROS FRONTALES :

Se aceptan voladizos en todos usos. Haciendo respetar las normas de retiro conforme a reglamento.

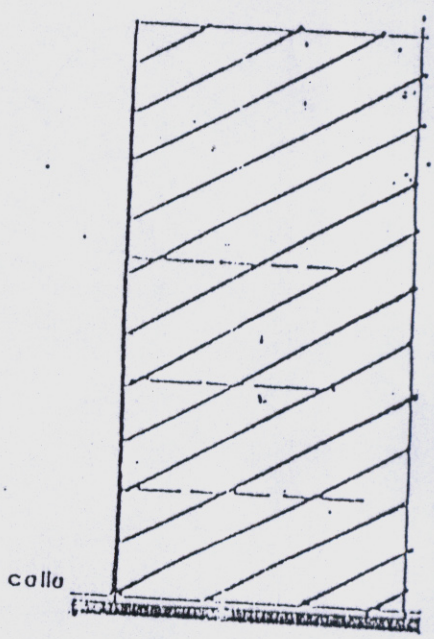




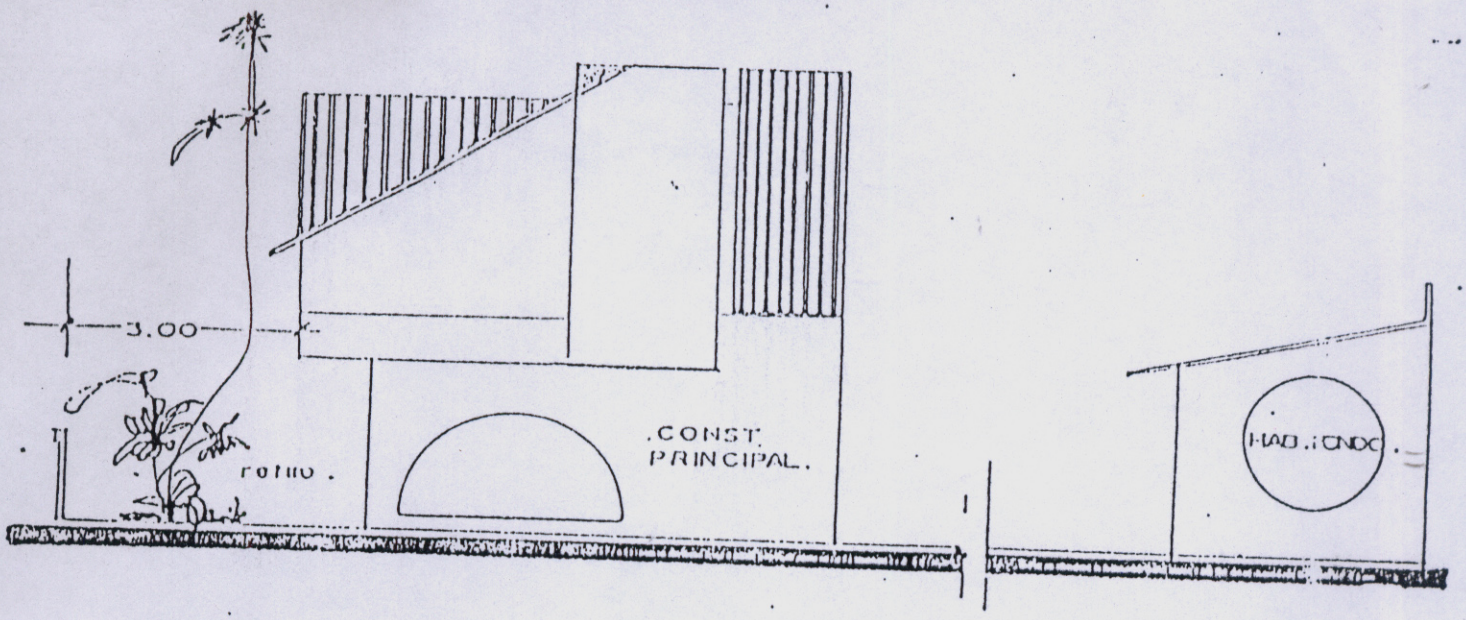
EN VIAS ≥ 12.00 m l.

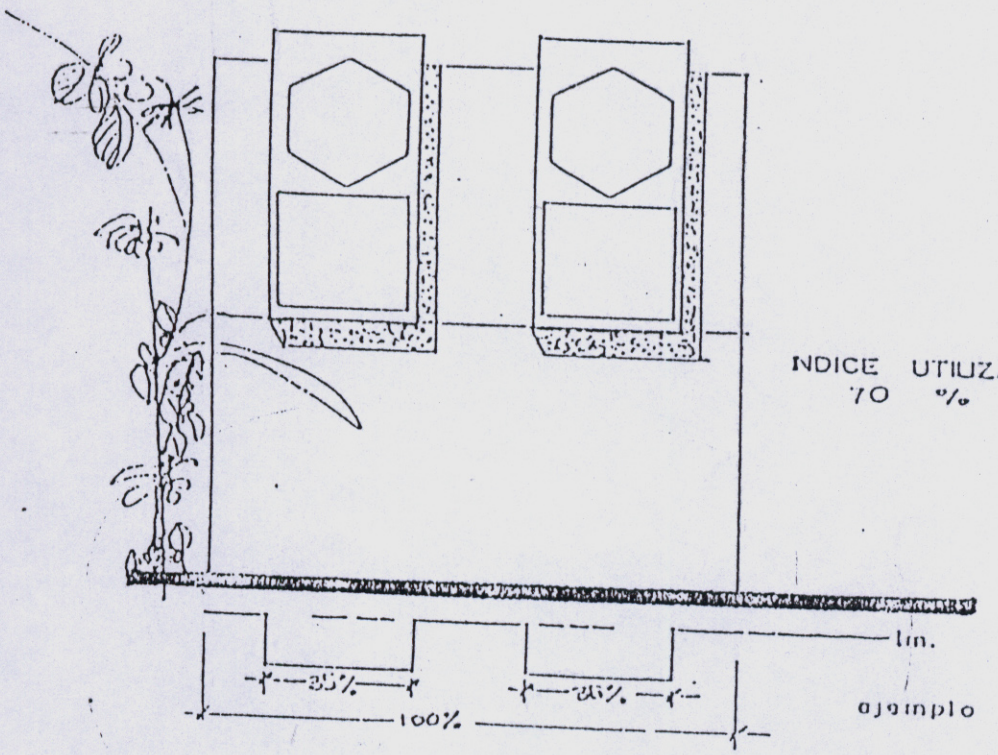


EN VIAS. entre 10 – 12ml.



EN VIAS < 10ml.





INDICE UTILIZACION
70 %

ejemplo

- Los pozos y fosas para máquinas deberán llevar en el fondo amortiguadores convenientemente calculados. Tendrá una Planta, suficiente para contener la cabina (h: 1.40m. min.)

Montacargas: En edificios destinados a Hoteles, Alojamientos, Hospitales y Análogos de más de 3 plantas

Ductos de basura: Será obligatorio en edificios mayores a 5 pisos. Los ductos que sirvan exclusivamente para ventilación de cuartos de baño tendrán un área min. de 0.5 m2 cuya dimensión min., ó lado más corto será de 0.60 m. (shafts).

NIVEL

Nivel de edificación: Para toda obra se tomará en cuenta el nivel municipal. Para adoptar el nivel de piso de la planta baja y la altura de la construcción.
En las edificaciones ubicadas en esquina, la altura de fachada mayor sobre vía mayor deberá construirse en la fachada que da a la vía menor, en una longitud no superior a los 12.00 m.

OCHAVES.-

Carácter del ochave: Como retiro en esquina para asegurar la visibilidad de los conductores de vehiculos y la facilidad del tránsito de peatones.

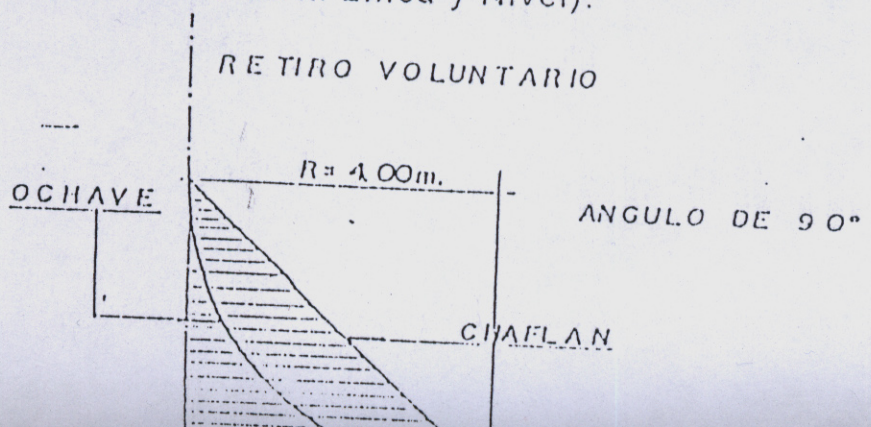
Retiro voluntario del ochave: Por cualquier razon arquitectónica o funcional el edificio se retira de la linea municipal en esquina se pierde el derecho propietario.

Longitud del ochave: Cuando la linea Mcpal. forma ángulos menores a 75°, el ochave será de 4.00 m. Cuando sea de 75° a 105°, la longitud del ochave será de 6.00 m.

Obligatoriedad del ochave: Es obligado el ochave, cúando se realicen ensanches o rectificación de vias y cuando se construyen o remodelan o refaccionan edificios o cercos.

Cesión del recorte por ochave: El área que queda fuera del ochave pasará a ser cesión a vía.

Existencia del ochave: Será necesario el ochave, cuando sean 2 vias peatonales - las que formen la esquina ...
(Dependiendo de la Linea y Nivel).



TIPOS DE TRAMITE.-

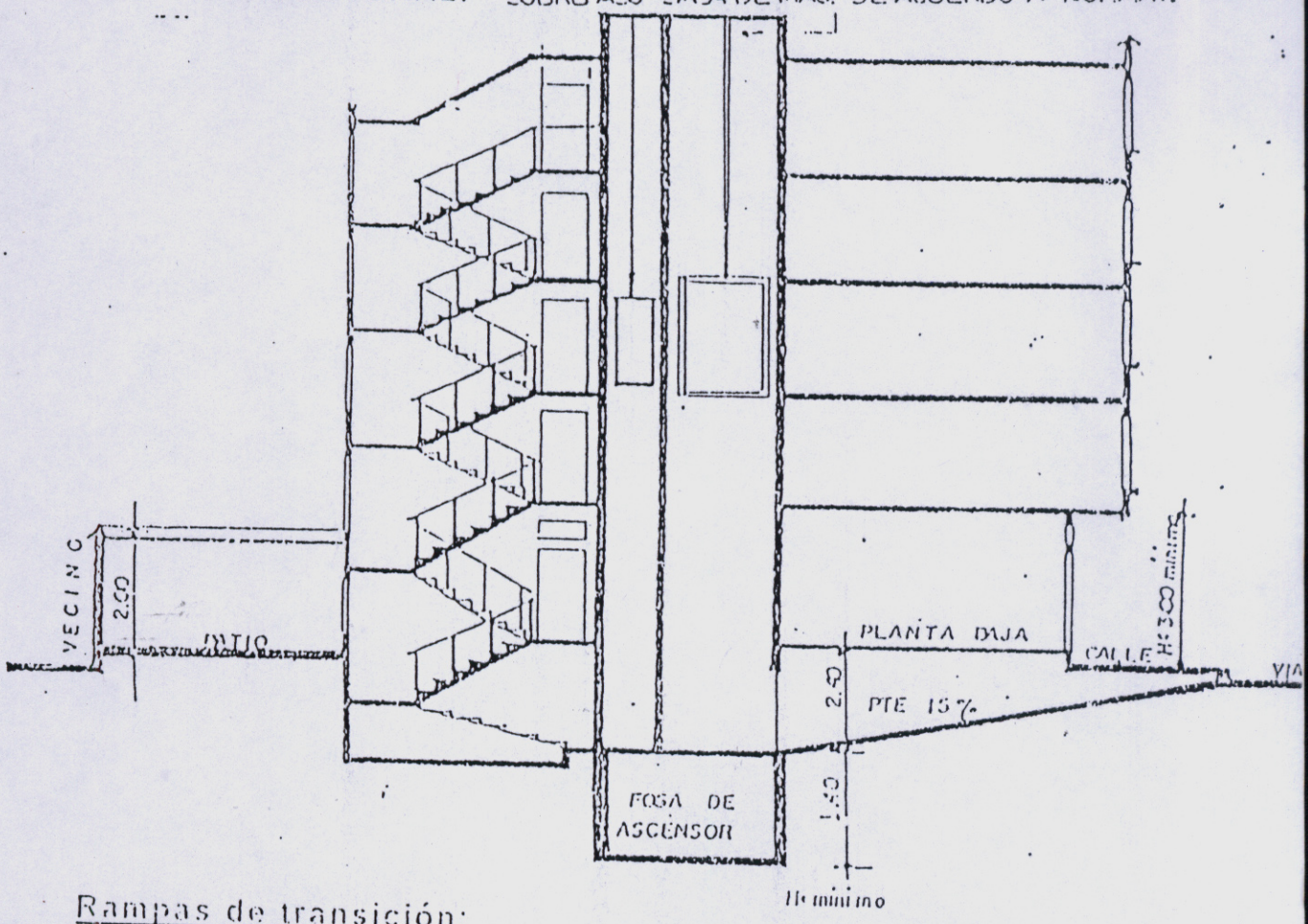
1 PLANOS APROBACION: Cuando el proyecto es nuevo.

2 PLANOS; LEGALIZACION: Hacer legalizar una construcción existente.

3 PLANOS; LEGALIZACION Y AMPLIACION: Aprobación construcción, existente más construcción nueva.

4 PLANOS DE SUSTITUCION: Por cambio de proyecto o modificación o ampliación.

5 PLANOS DE REMODELACION: Cambios minimos en muros tabiques y cosas menores pero NO en el sistema ESTRUCTURAL.



Rampas de transición:

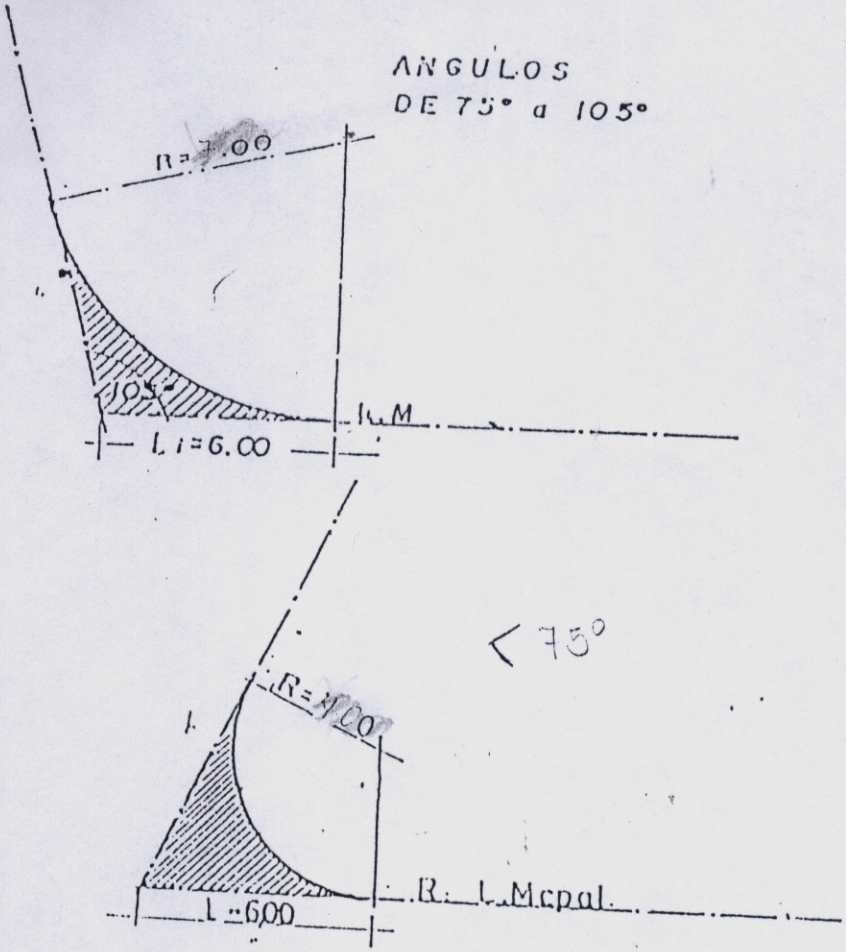
Pendiente máxima para una rampa 15% vehicular. 12% personas.

ASCENSORES Y MONTACARGAS

Ascensores: En edificios de más de 5 plantas.

Capacidad o ancho mínimo:

- Mediante cálculo de tráfico, y deberá contar con fosa y sala de maq.


ANGULOS
DE 75° a 105°
R=7.00
105°
L.M
L.I=6.00
< 75°
R=7.00
R. L.M.cpal.
L=6.00

d) Certificado Alodial actualizado con la superficie afectada a proceso.

e) Suscripción de compromiso notariado de la no venta de lotes de terreno, en tanto no se dicte la Resolución Municipal de Aprobación.

f) Plano de deslinde.

g) Plano de levantamiento topográfico, con curvas de nivel cada 5 mts. con coordenadas referidas BM más próximo.

h) Formulario Nº 21 con archivador de palanca.

2.2 Toda la documentación Jurídica - Técnica, se presentará en Secretaria General de la Alcaldia.

2.3 La documentación mencionada deberá ser remitida a la Dirección de Desarrollo Urbano en el plazo de dos dias hábiles horas.

2.4 Asesoría Jurídica Técnica, previa revisión de los documentos, emitirá el informe correspondiente en el

Honorable Alcalde Municipal y la planimetría de loteo, plano de vías, plano de equipamiento y áreas verdes (Zonificación), el levantamiento topográfico y la planimetría porcentaje de usos de suelo.

2.9 Los mencionados documentos, deberán ser remitidos a la Oficialía Mayor Técnica para ser derivados a Desarrollo Urbano, en término de dos días hábiles.

2.10 El Administrador de zona, previo conocimiento de la documentación, deberá emitir el informe de aprobación de la planimetría preliminar, con observaciones si hubiere o sugerencias, en plazo perentorio de 15 días.

2.11 Salvadas las observaciones, el trámite se aprueba mediante informe dirigido al Director de Desarrollo Urbano en el plazo de 5 días, para la elaboración de la planimetría final.

2.12 El informe emitido por el Administrador de zona de vía, la Dirección de Desarrollo Urbano se franqueará al interesado, previo pago al Tesoro Municipal por concepto de certificación o copia legalizada.

término de dos días hábiles, pronunciandose respecto de la viabilidad juridica.

2.5 En caso de procedencia, el expediente debe ser remitido al responsable Arquitecto Administrador de zona, conforme a Reglamento, que en su caso representará por la improcedencia en la vía Técnica para la devolución de los documentos, en favor del impetrante.

2.6 La viabilidad del trámite, la emitirá el Administrador de la zona, previa inspección ocular, para la verificación del terreno en el plazo de 5 días perentorios.

2.7 La procedencia de la solicitud, mediante la emisión de normas, no implica reconocimiento de derecho de propiedad, ni autorización de loteo, menos venta de lotes de terreno, en caso de infracción será pasible a las sanciones conforme el Reglamento, en caso necesario por la via co activa, este tramite deberá ser despachado en el plazo de cinco días.

2.8 De acuerdo al informe, el impetrante y/o interesado deberá presentar, mediante memorial dirigido al

2.16 El Administrador de zona emitirá Informe Técnico final de conformidad, sugiriendo la dictación de la Resolución Administrativa de Aprobación de loteo, en el plazo de 10 días, enunciando el cumplimiento de requisitos técnicos en concordancia con el Reglamento de Usos de suelo.

2.17 Asesoría Jurídica elaborará la Resolución Administrativa de Aprobación de Loteo, en el plazo de 5 días, cuyo documento estará refrendado por el señor Asesor Jurídico Técnico, Director de Desarrollo Urbano y Oficial Mayor Técnico.

2.18 En caso de existir Orden Judicial, se remitirá a Asesoría Legal, para la dictación de una Resolución conforme a la ley.

2.19 El desglose y entrega de documentos, se hará imprescindiblemente por secretaría.

2.20 Remisión de fotocópias del plano de loteo, adjunto una copia de la Resolución a los Departamentos de Catastro, Administración Urbana, Bienes Municipales, Vías Urbanas y Archivo.

2.13 La presentación de la planimetría final se realizará mediante memorial con todas las formalidades técnicas y jurídicas, acompañando:

a) Plano en papel tela con seis copias escala 1 a 500; firmado por el Arquitecto proyectista, con registro en CAB (El alto) y cuyo plano debe estar visado por el Col. ~~CAB EL ALTO CAB CADLP CACEA~~. Arq. EL ALTO

b) Memoria descriptiva del proyecto final.

c) Y todos los requisitos exigidos en el punto 2.1, del presente reglamento.

2.14 A continuación, el Administrador de la zona expedirá el informe, procedencia técnica de la planimetría final, mediante verificación y deslinde topográfico, elaborará la liquidación por derecho de loteo en el plazo de 15 días.

2.15 Efectuado el pago por derecho de loteo en el Tesoro Municipal, exigirá al impetrante la presentación de los testimonios de cesión gratuita de los terrenos en favor de la H.A.M.E.A.

Adicionar en la parte final del inciso a)
(Testimonio y Tarjeta de Propiedad)

DIVISION Y PARTICION

EFINICION

Es todo fraccionamiento de terreno para cualquier fin lícito, ndamentalmente para edificación de la propiedad que se ncuentra en área urbanizada."

3.1 Las Autoridades Municipales de la Dirección de Desarrollo Urbano de la Honorable Alcaldía Municipal "El Alto", tendrán a su cargo y responzabilidad el necesario impulso procesal, para que los trámites de División y Partición no se paralicen y concluyan dentro de los plazos señalados para el efecto.

3.2 Para iniciar el trámite de división y partición, el propietario del inmueble y/o apoderado, deberá acompañar los siguientes requisitos:

a) Fotocopia legalizada del Titulo de propiedad, debidamente inscrito en la Oficina de Derechos Reales, con registro catastral. (Testimonio y Tarjeta de propiedad)