

GACETA MUNICIPAL GOBIERNO MUNICIPAL DE LA PAZ



“REGLAMENTO DE HABILITACION DE TIERRAS PARA USOS URBANOS”

LA PAZ - BOLIVIA

HONORABLE MUNICIPALIDAD DE LA PAZ

**REGLAMENTO DE HABILITACION
DE TIERRAS PARA USOS URBANOS
(DOCUMENTO FINAL)**

La Paz, Abril de 1.995

Ordenanza Municipal Nros. 032/95 HAM - HCM 031/95
Secretaría General

Mónica Medina de Palenque
ALCALDESA MUNICIPAL DE LA PAZ

Por tanto el H. Concejo Municipal ha dictado la siguiente Ordenanza:

CONSIDERANDO:

Que, es facultad privativa de los Gobiernos Municipales la administración de los instrumentos reguladores relacionados a la planificación y promoción del Desarrollo Urbano.

Que, la Ley N° 1333 de 27 de abril de 1992 atribuye a los gobiernos Municipales en el ámbito de su competencia, promover y formular planes de Ordenamiento Urbano, que creen mecanismos necesarios para permitir el acceso de la población, a zonas en condiciones urbanizables.

Que, durante muchos años la aprobación de Urbanizaciones en el Municipio, fue objeto de penosas y no bien regulados trámites burocráticos, a tal punto que en muchas Urbanizaciones pasa más de una década de trámite y todavía no cuentan con la aprobación.

Que, es necesario fortalecer la política Municipal de promover la Planificación Urbana, posibilitando contar con un instrumento de regulación de la ocupación de suelos, que evite la proliferación de loteamientos clandestinos.

Que, la escasez de terrenos para la edificación de viviendas en la ciudad de La Paz, se constituye en un problema latente, por lo que es necesario coadyuvar a la regulación y solución del mismo.

POR TANTO: El H. Concejo Municipal en uso de las facultades que le confiere la Constitución Política del Estado y la Ley Orgánica de Municipalidades:

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO.- Se aprueba el "Reglamento de Habilitación de Tierras para Usos Urbanos", que comprende los Capítulos I, II, III, IV, V; Artículos 41 y los anexos 1, 2, 3.

ARTICULO SEGUNDO: Se dispone la anulación del Reglamento referido a Urbanización y Participación de Tierras del USPA/88.

ARTICULO TERCERO.- Todo movimiento de tierras, establecido en la planimetría debidamente aprobado por la H. Alcaldía Municipal, deberá cancelar 0,50 \$us. por metro cúbico al Tesoro Municipal, destinado al Banco de Tierras y a obras comprometidas.

ARTICULO CUARTO.- Toda disposición contraria al presente Reglamento queda abrogada.

ARTICULO QUINTO.- Quedan encargadas de la ejecución y cumplimiento estricto de la presente Ordenanza Municipal, todas las Direcciones pertinentes del Ejecutivo Municipal.

Es dada en la sala de sesiones del H. Concejo Municipal de la ciudad de Nuestra Señora de La Paz a los veinte días del mes de abril de mil novecientos noventa y cinco años.

Firmado por: H. Daniel Quevedo Villagonez
 Presidente del H. Concejo Municipal
 H. Germán Monroy Chazarreta
 Concejal Secretario del H. Concejo Municipal

Por tanto, la promulgo para que se tenga y cumpla como Ordenanza Municipal, a los veinte días del mes de abril de mil novecientos noventa y cinco años.

Mónica Medina de Palenque
H. Alcaldesa Municipal de La Paz

RESOLUCION MUNICIPAL N° 0120
TECNICO ADMINISTRATIVA

La Paz, 21 de Abril de 1995

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Que, mediante Ordenanza Municipal N° 032/95 HAM-HCM 031/95 promulgada en fecha 20 de abril de 1995, el H. Concejo Municipal ha aprobado el Reglamento de Habilitación de Tierras para Usos Urbanos, en sus Cinco Capítulos, Cuarenta y Un Artículos y Tres Anexos.

Que, la propia Ordenanza ha dispuesto en su Artículo Segundo, la anulación del Reglamento referido a Urbanización y Partición de Tierras del USPA 88.

Que, para el cumplimiento y aplicación del nuevo Reglamento de Habilitación de Tierras para Usos Urbanos, se hace necesaria la dictación de la correspondiente Resolución Municipal Técnico Administrativa.

Por Tanto, la H. Alcaldesa Municipal de La Paz, en uso de las facultades conferidas por la Ley Orgánica de Municipalidades.

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: *En aplicación de los numerales 4); 5) y 16) del artículo 39° de la Ley Orgánica de Municipalidades, se dispone la aplicación del "Reglamento de Habilitación de Tierras para Usos Urbanos" a partir de la dictación de la presente Resolución.*

ARTICULO SEGUNDO: *Quedan encargadas del cumplimiento de la presente Resolución todas las reparticiones de la H. Alcaldía Municipal.*

Regístrese, comuníquese, y envíese copias a todas las Direcciones de la H. Alcaldía Municipal de La Paz, y originales a Secretaría General.

Original firmado por:

Mónica Medina de Palenque
H. ALCALDESA MUNICIPAL DE LA PAZ

Honorable Concejo Municipal:

Arq. Antonio Bilbao La Vieja
Presidente de la Comisión Técnica

P.A.D.U.M.

Arq. Mabel Cruz R.
Coordinadora Nacional

Arq. Ricardo Uzín V.

Arq. Marcelo Cajías F.

Arq. Rosario Sánchez C.

Consultores

Contraparte :

Honorable Municipalidad

Ing. Carlos Catacora
Oficial Mayor Técnico

Dr. Pedro Loyola
Director de Asesoría Jurídica

Arq. Wallia Telleria
Directora General de Desarrollo y Planificación Urbana

Ing. Joaquín Aguilar
Director de Control y Manejo de Cuencas

Ing. Elmer Flores
Director de Estudios y Proyectos

REGLAMENTO DE HABILITACION DE TIERRAS PARA USOS URBANOS

INDICE

GENERALIDADES

- Definiciones y Abreviaturas
- Objeto
- Alcances Territoriales
- Aplicación
- De la Administración
- Relación con otros Reglamentos
- Clasificación de las Operaciones de Habilitación de Tierras para Usos Urbanos

TITULO I

HABILITACION DE TIERRAS PARA USOS HABITACIONALES

CAPITULO I DEFINICION Y CLASIFICACION

- De la Definición
- De la Clasificación

CAPITULO II NORMAS DE CARACTER GENERAL

- Condiciones Relativas al Predio
 - Condiciones de orden físico
 - Condiciones de orden legal
 - Condiciones de orden administrativo
- Requisitos para Iniciar una Operación de Habilitación de Tierras
- Restricciones para la Habilitación de Tierras

CAPITULO III

NORMAS DE HABILITACION

- Lotificaciones para el Emplazamiento de Unidades de Vivienda Unifamiliar
- Lotificaciones para el Emplazamiento de Unidades de Vivienda Plurifamiliares
- Conjuntos con Emplazamiento de Edificios de Desarrollo Vertical
- Conjuntos con Emplazamiento de Condominios de Desarrollo Horizontal
- Habilitaciones Abiertas
- Habilitaciones Cerradas
- Normas Relativas a los Aportes
- Costos de Habilitación

CAPITULO IV

PROCEDIMIENTOS

Etapas I

- Solicitud de Aprobación y Aprobación del Proyecto
- Solicitud de Autorización y Autorización para la Ejecución de Obras de Habilitación

Etapas II

- Solicitud de Aprobación y Aprobación de la Operación de Habilitación
- Publicación de las Solicitudes, Autorizaciones y Aprobaciones
- Tiempo de Vigencia de los Documentos

CAPITULO V

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

- Sustitución de Proyecto
- Modificaciones al Plan Urbano y su Impacto sobre una Operación de Habilitación de Tierras
- Anulación y Derogación
- Ejecución de Obras de Habilitación por Etapas

REGLAMENTO DE HABILITACION DE TIERRAS PARA USOS URBANOS

GENERALIDADES

Art. 1. **DEFINICIONES Y ABREVIATURAS.**- Para efectos de aplicación del presente Reglamento se emplearán las siguientes definiciones y abreviaturas:

- **Habilitación de Tierras.**- Constituye un conjunto de acciones que tienen por objeto: **ejecutar obras de infraestructura y dotación de servicios**, de acuerdo a proyectos específicos, para todo terreno ubicado en áreas consolidadas o de expansión, calificadas como habitables y que experimenten procesos de crecimiento urbano, por extensión o densificación.

- **Habilitación de tierras para usos habitacionales.**- Es toda operación que tenga por objeto, desarrollar "lotes o conjuntos para usos estrictamente habitacionales"; en áreas de expansión o consolidadas, mediante la ejecución de obras de infraestructura y dotación de servicios básicos.

- **Promotor.**- Es toda persona natural o jurídica, institución y empresa pública, privada o autárquica que pretenda habilitar tierras en lotes o conjuntos habitacionales.

- **Estrategias, Planes Parciales de Ordenamiento del Suelo y Planes de Administración Urbana.**- Constituyen el conjunto de instrumentos técnico-administrativos que establecen los lineamientos y orientaciones para el crecimiento de la ciudad, ordenando el proceso de ocupación de suelo.

- **Áreas de Expansión.**- Superficie de suelo prevista por las Estrategias, Planes de Ordenamiento o Planes Parciales para atender el crecimiento físico de la ciudad, por extensión.

- **Áreas Consolidadas.**- Son todas aquellas superficies de suelo urbano que ya fueron afectadas por operaciones de Habilitación de Tierras y en las que se verifique que como consecuencia de la operación, se han ejecutado acciones de Consolidación de la Tenencia del Suelo, Otorgación de Servicios o Regularización de asentamientos.

- **Lotificación.**- Denominación que se adopta para identificar todo proceso de Habilitación de tierras caracterizado por la división del suelo en "predios" o "lotes" independientes y aptos para recibir usos urbanos.

- **Town Houses.**- Modalidad de conjunto habitacional de desarrollo horizontal y diseño integral, bajo régimen de condominio.

- **Conjunto.**- Denominación que se adopta para identificar todo proceso de Habilitación de Tierras caracterizado por un tratamiento integral, que busque la edificación simultánea de viviendas, equipamientos, espacios de recreación e infraestructura en unidades espaciales armónicas dotadas de plena identidad.

- **Subdivisión e Integración de Predios.**- Constituye una operación urbana que posibilita el fraccionamiento físico de un predio en unidades de menor superficie, sin que el promotor o propietario este obligado a realizar obras de infraestructura y cesión de aportes por haberse verificado que las existentes son suficientes, como consecuencia de que el predio original fue sometido con anterioridad a un proceso de Habilitación de Tierras o remodelación.

- **Remodelación.**- Constituye un conjunto de acciones y procedimientos técnico-jurídicos y administrativos desarrollados por iniciativa de la Honorable Municipalidad y que tienen como finalidad, regularizar asentamientos humanos espontáneos establecidos al margen de la normativa vigente incorporándolos a la estructura de la ciudad siempre y cuando no generen impactos ambientales, urbanísticos y sociales negativos para el entorno inmediato.

- **Manual de Aplicación del Reglamento de Habitación de Tierras para Usos Urbanos.**- Es un instrumento técnico-legal para la administración del Reglamento y que establece procedimientos de tramitación, requisitos, alcances, responsables de su aplicación; tiempos máximos de tramitación, modalidades de presentación, formularios, manuales, flujogramas, etc.

- **H. M .-** Honorable Municipalidad

- **R.H.A.T .-** Reglamento de Habitación de Tierras

- **H.C.M .-** Honorable Concejo Municipal

- **D.G.P.D.U.-** Dirección General de Planificación y Desarrollo Urbano

- **USPA .-** Reglamento de Usos del Suelo y Patrones de Asentamiento

- **LOM .-** Ley Orgánica de Municipalidades

- **CU .-** Comisión de Urbanismo

- **OM .-** Ordenanza Municipal

- **Fml.-** Frente Mínimo de Lote

Art. 2. **OBJETO.**- El presente Reglamento tiene como objeto establecer el marco de referencia, así como las normas técnico-legales y administrativas, para el *diseño, ejecución y aprobación*, a las que deberán sujetarse todas las operaciones de Habitación de Tierras con destino a usos urbanos.

Este Reglamento de Habitación de Tierras para Usos Urbanos, así como el de Subdivisión e Integración de Predios reemplazarán al Reglamento de Urbanizaciones y División y Partición del USPA/88 respectivamente.

Art. 3. **ALCANCES TERRITORIALES.**- El R.H.A.T. cubre la superficie urbana encerrada dentro de los perímetros expresamente determinados por las Estrategias y Planes Parciales de Ordenamiento del Suelo y Administración Urbana dentro de la jurisdicción territorial del Municipio de La Paz.

Art. 4. **APLICACIÓN.**- Su aplicación, acatamiento y estricto cumplimiento es obligatorio para toda persona natural o jurídica, institución y empresa pública, privada o autárquica que pretenda Habilitar Tierras para usos urbanos con fines de venta, traspaso, cesión, donación, adjudicación en pago y edificación dentro del alcance territorial descrito en el Art. 3.

Art. 5. De acuerdo al principio legal de que nadie puede ignorar la Ley, ningún propietario de terrenos, promotor, proyectista o persona vinculada a una operación de Habitación de Tierras, podrá invocar desconocimiento de las Normas de carácter general contenidas en el presente Reglamento.

Art. 6. Las Normas de carácter específico y ajustadas a cada terreno en particular, serán transcritas para conocimiento del Promotor, previo cumplimiento de las condiciones y requerimientos preestablecidos. Toda omisión en el contenido de las Normas específicas, supone la aplicación de lo determinado por la Norma General, con carácter obligatorio.

Art. 7. DE LA ADMINISTRACIÓN.- Su administración será de directa responsabilidad de la D.G.P.D.U., teniendo como funciones el seguimiento, evaluación y control de la correcta y oportuna aplicación del mismo; en base al 'Manual de Aplicación del Reglamento de Habilitación de Tierras para Usos Urbanos'.

Art. 8. RELACIÓN CON OTROS REGLAMENTOS.- Su aplicación, no deberá entrar en contradicción con las disposiciones formuladas por los siguientes reglamentos, planes y normas:

a. **Estrategias y Planes Parciales de Ordenamiento del Suelo y Planes de Administración Urbana.-** En lo relativo a:

- Estructura vial
- Estructura de equipamientos
- Estructura de áreas libres para recreación y corredores verdes
- Proyectos Urbanos o Distritales

b. **Reglamento de Uso de Suelo y Patrones de Asentamiento-USPA.-** En lo relativo a:

- Usos principales, compatibles, condicionados y prohibidos.
- Parámetros de Edificación: Área Mínima de Lote, Frente Mínimo de Lote, Área Máxima a Cubrir, Área Máxima a Edificar, Altura Máxima de Fachada, Superficie Mínima de Estacionamiento por Lote.

c. **Reglamento de Edificaciones del USPA.-** En lo relativo a las normas y procedimientos para la autorización de obras de edificación.

d. **Reglamento de Publicidad del USPA.-** En lo relativo a las normas básicas a las que debe sujetarse todo anuncio publicitario que utilice u ocupe visual o sonoramente espacios públicos o privados.

e. **Reglamento de Movimiento de Tierras.-** En lo relativo a normas y procedimientos que deben ser observados para ejecutar movimiento de tierras.

f. **Normas Técnicas para Levantamientos Catastrales de Predios Urbanos (Dirección de Catastro Urbano-H. M.).- En lo relativo a normas para el levantamiento y representación de predios (actualmente en proceso de aprobación).**

g. **Reglamento de SAMAPA. - En lo relativo a normas y procedimientos para elaboración y ejecución de Proyectos de Agua Potable y Alcantarillado.**

h. **Reglamento de Señalización Vial del Ministerio de Comunicaciones y Transporte 1977.-** En lo relativo a normas para la colocación de señalización vial, tanto vertical como horizontal.

i. **Ley del Medio Ambiente No. 1333 del 27 de Abril de 1992.-** En lo relativo a los estudios de impacto ambiental para la Habilitación de Tierras y el propósito de proteger y conservar el medio ambiente así como los recursos naturales.

Art. 9. La normativa no contemplada en el presente Reglamento deberá ser estudiada por la COMISION MUNICIPAL DE URBANISMO en uso de las atribuciones que le asigna el Reglamento-USPA, para ser elevada como propuesta a consideración del H. Consejo Municipal para efectos de su aprobación y posterior incorporación al presente Reglamento.

Art. 10. En el marco del presente Reglamento están comprendidas como obras de infraestructura y dotación de servicios la ejecución y provisión de:

- Agua potable
- Alcantarillado
- Energía Eléctrica
- Teléfonos
- Pavimentación de vías
- Ejecución de los proyectos de áreas verdes
- Tratamiento de taludes
- Corrección de torrenteras
- Canalización de ríos
- Habilitación de áreas forestales
- Movimiento y estabilización de tierras, con todas las obras de defensa del terreno que la ingeniería recomienda.

Art. 11. CLASIFICACIÓN DE LAS OPERACIONES DE HABILITACION DE TIERRAS PARA USOS URBANOS.- Este tipo de operaciones, según su uso se clasifican en:

- Habitacionales (tradicionalmente denominadas urbanizaciones).
- Industriales.
- Comerciales.
- Deportivas y Recreacionales.
- De Educación.
- De Salud.
- Otras.

TITULO I

HABILITACION DE TIERRAS PARA USOS HABITACIONALES

CAPITULO I

DEFINICION Y CLASIFICACION

Art. 12. DE LA DEFINICION.- Se entiende por Habilitación de Tierras Urbanas para usos habitacionales, toda operación que tenga por objeto, desarrollar de manera integral conjuntos habitacionales o dividir un terreno (previamente habilitado mediante obras de infraestructura) en predios para la edificación de viviendas y sus equipamientos básicos de apoyo.

Art. 13. DE LA CLASIFICACION.-

Las Habilitaciones de Tierras Urbanas para Usos Habitacionales se clasifican en los siguientes 2 grupos:

Grupo A. Son aquellas Habilitaciones que permiten la división del suelo en predios o lotes para la edificación de viviendas, posibilitando el desarrollo de lotificaciones; pudiendo subdividirse en:

A.1. Lotificaciones para el emplazamiento de unidades de "vivienda unifamiliar".

A.2. Lotificaciones para el emplazamiento de unidades de "vivienda plurifamiliar".

Grupo B. Son aquellas habilitaciones que permiten el desarrollo de "conjuntos de tratamiento integral"; pudiendo subdividirse en:

B.1. Conjuntos con emplazamiento de edificios de desarrollo Vertical.

B.2. Conjuntos con emplazamiento de edificios de desarrollo Horizontal.

B.3. Conjuntos con emplazamiento de edificios de desarrollo mixto (Horizontal y Vertical).

Art. 14. Estos 2 grandes grupos de acuerdo a la calidad de infraestructura que ofrezcan podrán presentarse bajo una de las siguientes modalidades (ver cuadro 1):

- Habilitaciones con infraestructura y servicios **Tipo I.**
- Habilitaciones con infraestructura y servicios **Tipo II.**
- Habilitaciones con infraestructura y servicios **Tipo III.**
- Habilitaciones con infraestructura y servicios **Tipo IV.**

Art. 15. Por la densidad máxima permitida para el área donde se solicite su emplazamiento, podrán ser:

- Habilitación de densidad Media Baja (b)
- Habilitaciones de densidad Media (M)
- Habilitación de densidad Alta (A)

Art. 16. Por el régimen de propiedad, así como los sistemas de control y mantenimiento de las áreas libres para recreación, equipamiento y vías internas a la Habitación podrán presentarse como:

- **Habilitaciones Abiertas (H).**
- **Habilitaciones Cerradas (C).**

Art. 17. Finalmente, según el tipo de Promotor podrán ser:

- Habilitaciones desarrolladas por iniciativa de Promotores Privados.
- Habilitaciones desarrolladas por iniciativa del Gobierno Central.
- *Habilitaciones desarrolladas por iniciativa de la H. Municipalidad.*

Estas clasificaciones y sus diferentes modalidades de presentación, permiten a la administración Municipal atender de manera específica, los diferentes requerimientos de Habitación de Tierras que se plantean, pudiendo identificarse a título de ejemplo:

- Lotificaciones para viviendas unifamiliares, con infraestructura y servicios del Tipo I, de Baja densidad, de características cerradas y desarrolladas por promotores privados.

Art. 18. Para una adecuada lectura de los alcances de la solicitud de la Habitación, así como una correcta aplicación de los procedimientos de aprobación, toda presentación deberá ser identificada mediante una sigla que exprese lo siguiente:

- **En la Primera Casilla.-** Se identificará la tipología de habitación, detalladas en el Art. 13.
- **En la Segunda Casilla.-** Se identificará la calidad de la infraestructura de habitación, detalladas en el Art. 14.
- **En la Tercera Casilla.-** Se identificará la densidad permisible de habitación, detalladas en el Art. 15.

CUADRO 1

TIPO	Pavimento en Vías			Agua Potable	Alcantarillado	Energía Eléctrica	Teléfono	Arcas verdes	Otras Obras (Corrección de torrenteras etc.)
	Vehiculares		Peatonales						
	Calzadas	Aceras							
I.	Concreto o asfalto	Concreto con bordillos de Ho. So.	Losetas	A nivel de conexión domiciliaria	A nivel de conexión domiciliaria	Alumbrado público y conexión domiciliaria	Casetas Públicas y conexión domiciliaria	Totalmente habilitadas y en servicio	Obras totalmente concluidas y en servicio
II.	Asfalto, loseta o empedrado	Loseta ó empedrado con bordillos de Ho. So.	Losetas	A nivel de conexión domiciliaria	A nivel de conexión domiciliaria	Alumbrado público y conexión domiciliaria	Casetas Públicas y conexión domiciliaria	Totalmente habilitadas y en servicio	Obras totalmente concluidas y en servicio
III.	Empedrado	Empedrado con bordillos de Ho. So.	Empedrado	A nivel de conexión domiciliaria, o pileta pública(*) y diseño completo de la red	A nivel de conexión domiciliaria, o mingitorio público(*) y diseño completo de la red	Alumbrado público y conexión domiciliaria	Casetas Públicas y conexión domiciliaria	Totalmente habilitadas y en servicio	Solo diseño
IV.	Tierra natural, estabilizada	Tierra natural, estabilizada y bordillos de Ho-So	Tierra natural, estabilizada	Piletas públicas ó cisternas para cada lote y diseño de la red	Mingitorios públicos y diseño completo de la red	Alumbrado público y conexión domiciliaria	1 caseta para servicio público	Delimitación de terrenos y diseño completo	Solo diseño

Las Habilitaciones del Tipo IV tienen como característica principal, el desarrollo progresivo de las obras de habilitación, pudiendo aproximarse a los requerimientos mínimos exigidos en otros tipos, con la participación activa y decidida de los vecinos, promotores y la H. M.

* Podrá aceptarse como alternativa temporal para zonas que no cuenten con servicios, si la futura ejecución de los mismos es aceptada por los compradores como su responsabilidad, esta condición deberá ser incorporada a los contratos de compra-venta correspondientes.

- En la Cuarta Casilla.- Se identificará si se trata de habilitaciones cerradas o Abiertas detalladas en el Art. 16.
- En la Quinta Casilla.- Se identificará el tipo de Promotor, detallado en el Artículo 17.

A1	I	B	C	Privada
----	---	---	---	---------

Por tanto; una Habilitación tipo: "A1-I-B-C-Privada" identificará una operación

- Del tipo Unifamiliar
- Infraestructura Tipo I
- Densidad Baja
- Habilitación Cerrada
- Promovida por el sector privado

CAPITULO II

NORMAS DE CARACTER GENERAL

Art. 19.

CONDICIONES RELATIVAS AL PREDIO.- Todo predio a ser Habilitado debe cumplir las siguientes condiciones de orden físico, legal y administrativas:

a. Condiciones de orden Físico

- a.1 Contar con todos los requisitos de estabilidad que permitan edificar viviendas y equipamientos en condiciones de plena seguridad; por tanto, no serán aceptadas las solicitudes sobre terrenos con potenciales riesgos de deslizamiento, fallas geológicas, desborde de ríos, etc.
- a.2. Estar alejado o debidamente protegido contra la acción de fuentes de contaminación acústica, atmosférica, desechos sólidos, etc.
- a.3. Tener cómoda y directa accesibilidad a vías públicas estables y medios de transporte masivo, permitiendo una inmediata comunicación con el Distrito del que forma parte, y a través de él con toda la ciudad.
- a.4. Constituir una unidad continua, desde el punto de vista físico.
- a.5. No haber sido objeto acciones de movimiento de tierras, debido a que estas solo podrán efectuarse al amparo de la licencia respectiva que forma parte del proceso de aprobación de toda operación de la Habilitación; salvo casos extremos en los que la acción haya sido tomada como una forma de garantizar la seguridad del terreno y su entorno inmediato, en épocas de emergencia ó situaciones similares.

b. Condiciones de orden Legal

- b.1. Haber dado cumplimiento a las disposiciones establecidas por la H. M. para la aplicación de la Ley de Reforma Urbana.
- b.2. Estar debidamente registrado en Derechos Reales preferiblemente bajo una sola partida.
- b.3. Estar debidamente inscrito en la Dirección de Catastro de la H. M. y preferiblemente registrado bajo un solo Código Catastral a nombre del propietario (particular o sociedad constituida). Así como contar con el **Certificado Catastral, con antigüedad no mayor a tres meses.**
- b.4. Haber cumplido con todas las obligaciones fiscales.
- b.5. Toda empresa o sociedad que pretenda realizar operaciones de Habilitación de tierras, deberá estar legalmente representada por un personero.

c. Condiciones de orden Administrativo

- c.1. Toda operación de Habilitación de tierras supone la tácita aceptación de transferir gratuitamente a la H. M. en calidad de **"aportes"** áreas destinadas al uso público, bajo la figura de vías, áreas libres de recreación y de equipamiento, en el porcentaje establecido para cada tipología de Habilitación y densidad permitida (ver Cuadro 2). Dichos aportes estarán debidamente registrados en Derechos Reales, Bienes Municipales y Catastro Urbano a nombre de la H. M.
- c.2. Si los predios Habilitados estuvieren atravesados por ríos, riachuelos, quebradas o torrenteras, estos deben ser regulados y canalizados en toda su extensión por el Promotor a su costa, debiendo coordinar, tanto el diseño del proyecto como la ejecución de obras, con los propietarios de los terrenos, aguas arriba y aguas abajo. Los correspondientes proyectos deberán estar aprobados por la Dirección de Control y Manejo de Cuencas de la H. M. y su ejecución deberá realizarse siguiendo las recomendaciones de dicha Dirección.
- c.3. Facilitar los trabajos de inspección y reconocimiento del predio a ser Habilitado, durante las diferentes etapas de aprobación para ello el Promotor deberá amojonar y colocar jalones (con banderillas de identificación) en cada punto del polígono de la propiedad, además de tomar todas las previsiones técnicas, materiales y humanas para que la verificación de su perímetro pueda ser inmediata.

Complementariamente deberá replantear en obra y señalar de manera visible el fraccionamiento de suelo que propone especificando niveles, con el propósito de facilitar la apreciación de vías, lotes, espacios reservados para usos de equipamiento y de recreación pública, así como los movimientos de tierra que fueren necesarios para ejecutar la Habilitación.

- c.4. Todo Proyecto deberá necesariamente referir cada punto de su polígono principal (perímetro del terreno original) y polígonos secundarios (predios y vías) a coordenadas del Instituto Geográfico Militar).

- c.5. Con el propósito de asegurar una efectiva conclusión de la *Habilitación*, la H. M. exigirá al Promotor *garantías* para la ejecución de todas las obras comprometidas en el Proyecto.

El monto de las mismas se determinará en base al presupuesto por obras, elaborado por el Promotor como parte del expediente de aprobación.

Estas *garantías* deben ser presentadas ante la H. M. en forma previa a la otorgación de la autorización de ejecución de obras de *Habilitación* y podrán ser liberadas en la medida en que se vayan entregando las obras programadas a la administración municipal u otras instituciones.

La H. M. también podrá hacerse cargo de la ejecución total ó parcial de obras de *infraestructura y servicios*.

La H. M. aceptará como aval cualquiera de las siguientes modalidades:

- Boleta de garantía a ser renovada cada tres meses.
- Compromiso de cesión de terrenos habilitados y no comprendidos dentro de los "aportes" exigidos por el presente reglamento, para que la H. M. pueda ejecutar las obras en base a la venta de los mismos, especificando una fecha límite a partir de la cual, la H. M. podrá ejecutar la cesión.
- Fideicomiso.

La unidad encargada de certificar la oportuna y correcta ejecución de obras será la D.G.P.D.U., la misma que mediante informe de la Dirección de Supervisión, posibilitará la liberación de garantías.

Este informe técnico servirá además como antecedente para la redacción de la Resolución que de por aprobada toda la operación.

Adicionalmente y como parte del expediente de aprobación, el Promotor ofrecerá a los futuros compradores una garantía de buena ejecución de obras y solución de vicios de construcción por el lapso de un año.

En el caso de que la H. M. hubiese ejecutado las obras, también otorgará las garantías correspondientes por el mismo lapso de tiempo.

- c.6. Toda obra que forme parte de una operación de *Habilitación* y que posteriormente deba ser administrada por la H.M., deberá ser mantenida y conservada por el Promotor a su costa, hasta el momento de su entrega oficial. Una vez entregada, el mantenimiento correrá por cuenta de la H. M.

En caso de que las obras o servicios permanezcan bajo copropiedad o propiedad privada por definición del tipo de operación de *Habilitación*, su mantenimiento será responsabilidad de las instancias designadas por los estatutos para la administración de las mismas.

Art. 20.

REQUISITOS PARA INICIAR UNA OPERACION DE HABILITACIÓN DE TIERRAS.-
Son requisitos de carácter general:

- a. Que el Promotor este inscrito en **Padrón Municipal de Contribuyentes** y esté legalmente representado por un personero.
- b. El Promotor además de respetar y consolidar los aires de río (de propiedad Municipal por mandato de la L.O.M.), deberá transcribirlos en planos, dando cumplimiento a las disposiciones establecidas para el efecto, dejando en todo momento libre acceso a ellos a lo largo de toda su longitud, con el fin de facilitar trabajos regulares de mantenimiento.
- c. Si existiera conflicto de servidumbre con otro predio, este deberá ser resuelto anteladamente entre partes y de acuerdo a lo determinado por el Código Civil.
- d. Toda fusión o integración de predios para posibilitar una operación de **Habilitación de Tierras**, deberá encontrarse consolidada física, técnica y legalmente en forma previa a la iniciación del trámite.

Art. 21. RESTRICCIONES PARA LA HABILITACIÓN DE TIERRAS.- Se excluyen del campo de aplicación del presente Reglamento los siguientes casos:

- a. Terrenos ubicados en las siguientes zonas, calificadas como "no habilitables":
 - a.1. De preservación histórica.
 - a.2. De preservación y tratamiento ecológico - paisajista; forestales; corredores verdes.
 - a.3. Agrícolas intensivas y extensivas.
 - a.4. Aires de río.
 - a.5. De riesgos naturales
 - a.6. Rellenos sanitarios.
 - a.7. De equipamiento, viales, franjas de seguridad y áreas de derecho de vía.
 - a.8. Areas reservadas para proyectos urbanos, por el Plan de Ordenamiento Urbano.
 - a.9. Areas declaradas por la H. M. como de concertación y aptas para recibir intervenciones bajo la figura de renovación, revitalización, remodelación u otras.
 - a.10. Toda área que, se encuentre declarada dentro de los planes municipales metropolitanos, departamentales y nacionales, como de servicio (aunque no haya recibido la declaratoria de necesidad y utilidad pública).
- b. Terrenos que afecten o comprometan propiedad Municipal.

CAPITULO III

NORMAS DE HABILITACION

Art. 22. LOTIFICACIONES PARA EL EMPLAZAMIENTO DE UNIDADES DE VIVIENDA UNIFAMILIAR

- a. **Uso de Suelo Principal ó predominante.-** Vivienda unifamiliar o bifamiliar sobre "lotes independientes"
- b. **Usos complementarios y compatibles.-** Equipamientos básicos de apoyo a las unidades de vivienda, a escala de la agrupación, siempre y cuando no produzcan actividad contaminante o perturben el entorno urbano (USPA/93).
- c. **Limitaciones de uso.-** No se admitirán subdivisiones que planteen lotes con superficies inferiores a la mínima establecida para la zona.
- d. **Modalidades de Emplazamiento de las unidades de vivienda.-** Atendiendo a las modalidades de emplazamiento de las edificaciones en el predio y su relación con edificaciones vecinas podemos distinguir:
 - d.1. **Emplazamientos de edificación aislada.-** Deben considerar cuatro retiros: uno de frente, dos laterales y uno de fondo, su dimensionamiento está determinado por el patrón de uso asignado a la zona.
 - d.2. **Emplazamientos de edificación continua.-** Deben considerar dos retiros: uno de frente y otro de fondo y su dimensionamiento esta determinado por el patrón de uso asignado a la zona.
 - d.3. **Emplazamientos de edificación pareada.-** Deben considerar tres retiros: uno de frente, uno lateral, uno de fondo y su dimensionamiento esta determinado por el patrón de uso asignado a la zona.

Para que un emplazamiento sea calificado como pareado, deberá producirse el contacto total o parcial de las paredes de "dos viviendas contiguas", bajo ningún concepto se aceptarán soluciones que contemplen el contacto de la pared de una vivienda, con el muro divisorio que delimita el retiro lateral de la vivienda vecina.

El Promotor deberá dibujar en la planimetría del Proyecto de Habitación el emplazamiento de las unidades de vivienda así como de los equipamientos básicos de apoyo, dando estricto cumplimiento a la normativa correspondiente.

El tipo específico de emplazamiento de la edificación será determinado por el plano de ordenamiento y administración del sector, así como las normas de Habitación correspondientes, precautelando y garantizando un óptimo asoleamiento y privacidad.

c. Dimensiones Mínimas de los Predios (Ver USPA/93)

Tipo de Densdad	Patrón de Uso	Parámetros de edificación					Retiros		
		AML	Frente	AME	AMC	AMF	F	LAT.	Fondo
Media Baja	H4E	500	14	---	50%	3 pisos	3	3	3
Media	H4P	300	12	150%	60%	3 pisos	3	---	3
	H3	150	8	140%	70%	3 pisos	Ver	USPA	93
	HPE	100	8	100%	50%	2 pisos	Ver	USPA	93
Alta	H5	400-800	14-20	Ver	USPA	93			

f. Nro. de estacionamientos.- Determinado por el Patrón de Uso asignado a la zona (USPA/93).

g. Calidad de la infraestructura (Ver Cuadro 1)

Patrón de Uso	Tipo de Infraestructura y servicios mínimos Exigidos
H4E	Tipo I - Tipo II
H4P	Tipo I - Tipo II
H3	Tipo II - Tipo III- Tipo IV
HPE	Tipo IV

h. Aportes.- En caso de presentarse como Habilitación Abierta, deberá aplicarse el Cuadro N° 2.

Para el caso de Habilitaciones Cerradas el Promotor deberá ceder a la H. M. 2/3 del porcentaje correspondiente a los aportes por concepto de áreas libres de recreación y equipamiento para su uso a nivel Distrital, el tercio (1/3) restante deberá ser incrementado en un 100% y destinarse exclusivamente para su uso al interior de la Habilitación.

Este Tipo de Habilitación puede presentarse como lotes con servicios, e incluir construcción de viviendas.

Art. 23.

LOTIFICACIONES PARA EL EMPLAZAMIENTO DE UNIDADES DE VIVIENDA PLURIFAMILIARES

- Uso de Suelo Principal ó predominante.- Vivienda plurifamiliar sobre "lotes independientes".
- Usos complementarios.- Equipamientos básicos de apoyo a las unidades de vivienda, a escala de la agrupación siempre y cuando no produzca actividad contaminante o perturben el entorno urbano (USPA/93).
- Limitaciones de uso.- La superficie de terreno definida como retiros será usada únicamente para áreas libres de recreación y bajo ningún concepto se destinará para parqueos, ni será invadida con elementos construidos en los pisos superiores; tampoco serán susceptibles de compra-venta "parcial" en atención a lo determinado por la Ley de Propiedad Horizontal.

CUADRO 2

Aportes	DENSIDAD POBLACIONAL BRUTA (N° Habitantes/Hectarea)					
	Media Baja		Media		Alta	
	125		215		300 Adelante	
Áreas libres de recreación, articuladas a la red Distrital	6 - 10 %		8 - 10 %		10 - 35 % (*)	
Equipamiento	6 % (**)	3 % (***)	7 % (**)	3 % (***)	6 % (**)	4 % (***)
	Hasta un 20 %				20 % p/lotificaciones	15 % p/condominios
Vialidad						

(*) Para densidades media altas y altas, con modalidades de agrupación en edificaciones de desarrollo vertical, los aportes se incrementan hasta un 60% (elevando el porcentaje correspondiente a espacios de recreación y áreas verdes hasta un tope de 35%) quedando un 40% de la superficie del terreno para usos habitacionales netos.

(**) Porcentaje de equipamiento de apoyo a la conformación del equipamiento a nivel Distrital.

(***) Porcentaje de equipamiento de apoyo a los requerimientos de la Habilitación.

- No se admitirán subdivisiones que planteen lotes con superficies inferiores a las establecidas por el Patrón de Uso asignado a la zona.
- Los departamentos se acogerán a la Ley de Propiedad Horizontal.

d. **Formas de Agrupación.-** Pueden presentarse bajo las figuras de:

- Viviendas Bifamiliares de emplazamiento vertical ú horizontal.
- Bloques de Departamentos.

c. **Dimensiones Mínimas de los Predios (Ver USPA/93)**

Tipo de Densidad	Patrón de Uso	Dimensiones Mínimas de los Predios					Retiros		
		AML	Frente	AME	AMC	AMF	F	LAT.	Fondo
Media	H3C	150	8	Ver	USPA 93				
	H4	400	15	250%	50%	5 pisos	3	3	3
Alta	H5	300-600	14-20	70-200%	50-80%	6-19	Ver	USPA	93

f. **Nro. de estacionamientos.-** Está determinado por el Patrón de Uso asignado a la zona (USPA/93).

g. **Calidad de la infraestructura (Ver Cuadro 1)**

Patrón de Uso	Tipo de Infraestructura y servicios mínimos Exigidos
H3C	Tipo II - Tipo III
H4	Tipo I - Tipo II
H5	Tipo I - Tipo II

h. **Aportes.-** En caso de presentarse como Habitación abierta, deberá aplicarse el Cuadro N° 2.

Para el caso de Habitaciones Cerradas el Promotor deberá ceder a la H. M. 2/3 del porcentaje correspondiente a los aportes por concepto de áreas libres de recreación y equipamiento para su uso a nivel Distrital, el tercio (1/3) restante deberá ser incrementado en un 100% y destinarse exclusivamente para su uso al interior de la Habitación.

Este Tipo de Habitación puede presentarse como lotes con servicios, e incluir construcción de viviendas.

Art. 24. **CONJUNTOS CON EMPLAZAMIENTO DE EDIFICIOS DE DESARROLLO VERTICAL**

a. **Uso de Suelo Principal ó predominante.-** Vivienda plurifamiliar con emplazamiento de departamentos en edificaciones de desarrollo vertical.

b. **Usos complementarios.-** Equipamientos básicos de apoyo a las unidades de vivienda, a escala de la agrupación siempre y cuando no produzca actividad contaminante o perturben el entorno urbano (USPA/93).

Debido a que son operaciones de carácter integral y constituyen unidades espaciales armónicas, dotadas de plena identidad, la edificación simultánea de viviendas,

infraestructura, equipamientos, estructura de espacios de recreación, constituyen un prerequisite.

c. **Limitaciones de uso.-** Queda prohibida la instalación de actividades que:

- Produzcan ruidos superiores a los 60 db. durante el día y 40 db en la noche.
- Generen flujo permanente de vehículos de transporte de carga, medianos ó pesados extravecindario.
- Almacenen substancias líquidas, gases inflamables ó explosivos que puedan causar daño directo a la propiedad y las personas.
- Produzcan gases o vapores tóxicos que molesten y/o afecten a la salud pública.
- Almacenen o produzcan desechos sólidos o líquidos que por su volumen y características creen condiciones para la proliferación de insectos, roedores ú otro tipo de agentes que ponga en riesgo la salud y tranquilidad del vecindario.

d. **Formas de Agrupación.-** Torres, Bloques laminares, eventualmente viviendas escalonadas y todo hecho arquitectónico que sea diseñado profesionalmente para estos fines.

e. **Características Generales.-**

- e.1 Las unidades de vivienda resultantes de esta modalidad de agrupación deberán acogerse a la Ley de Propiedad Horizontal.
- e.2 Cada copropietario tiene derecho exclusivo sobre la vivienda de su propiedad y es titular de un porcentaje de la estructura vial interna, instalaciones, áreas libres para recreación y deporte, etc., pudiendo darse el caso de que parte de las áreas en copropiedad puedan ser cedidas para uso público (Habilitaciones de Tipo Abierto).
- e.3 El mantenimiento de todas las áreas comprendidas dentro del condominio tiene carácter privado si se trata de Habilitaciones del Tipo Cerrado, y público si son abiertas.
- e.4 No se exigirán aportes, siempre y cuando, el terreno objeto de la propuesta haya formado parte de una operación de Habilitación en la que ya se hayan ejecutado las cesiones correspondientes, caso contrario deberá darse estricto cumplimiento a lo determinado por el Artículo relativo a cesiones por concepto de Aportes.
- e.5 Los edificios componentes del conjunto deberán conservar entre si una distancia tal que asegure adecuadas condiciones de privacidad y asoleamiento.
- e.6 Los parqueos preferiblemente deberán estar concentrados en un espacio común, posibilitando el uso comunitario del resto del espacio en copropiedad (eminentemente peatonal y que garantice seguridad para niños y ancianos).
- e.7 Deberá evitarse que los cerramientos perimetrales del conjunto que den a vía pública (sean estos de dos, tres, cuatro o más frentes) sean muros ciegos; por tanto su diseño deberá mostrar un alto porcentaje de transparencia y armonía en relación al conjunto y a la calle ó avenida sobre la que se ubica.

- e.8. Todas las edificaciones sean estas de desarrollo vertical, horizontal, mixtas, (abiertas o cerradas) deberán presentar en forma adicional a los requisitos exigidos, la siguiente documentación:

- Régimen de uso de suelo
- Reglamento Interno de copropiedad
- Estatutos de la asociación de copropietarios

- e.9. Con el objeto de preservar la unidad, armonía y efectos de valor estético logrados a nivel de diseño urbano y acondicionamiento del paisaje, ningún copropietario podrá de manera individual e inconsulta cambiar fachadas, ejecutar ampliación de cubiertas o alterar las características del mobiliario urbano.

Para los casos en que por decisión de los copropietarios se realicen intervenciones a nivel parcial o de todo el conjunto, la nueva propuesta deberá mantener y en su caso revalorizar la unidad e integración logrados antes de la nueva intervención, siguiendo previamente un trámite que permita aprobar la sustitución de proyecto si la estructura de la Habilitación hubiere sido afectada substancialmente.

f. Dimensiones Mínimas de los Predios

TIPO DE DENSIDAD	SUPERFICIE	FRENTE
Media Alta	2000	40
Alta	5000	60

g. Parámetros de Edificación para Torres

Tipo de Densidad	AMC	AME	AMF	Distancias entre Torres	Retiros Mínimos Perimetrales		
					F	LAT.	Fondo
Media Alta	40% (*)	---	4 Plantas + altillo	H/2	10	10	10
Alta	40% (*)	---	8-11	H/2	10	10	10

(*) Corresponde al porcentaje de la superficie neta (sup. Total-aportes)

h. Nro. de estacionamientos

Tamaño de los Departamentos	N° de Espacios de Estacionamiento
Hasta 120 m ²	1
120 ----- 200 m ²	2
200 adelante	1 por cada 100 m ² de Vivienda

i. Calidad Mínima de la infraestructura

Patrón de Uso	Tipo de Infraestructura y servicios mínimos Exigidos
H4 - H5	Tipo I - Tipo II
H3	Tipo III

- h. Aportes.- En caso de presentarse como Habilitación abierta, deberá aplicarse el Cuadro N° 2.

Para el caso de Habilitaciones Cerradas el Promotor deberá ceder a la H. M. 2/3 del porcentaje correspondiente a los aportes por concepto de áreas libres de recreación y equipamiento para su uso a nivel Distrital; el tercio (1/3) restante deberá ser incrementado en un 100% y destinarse exclusivamente para su uso al interior de la Habilitación.

Art. 25. CONJUNTOS CON EMPLAZAMIENTO DE CONDOMINIOS DE DESARROLLO HORIZONTAL

- a. Uso de Suelo Principal ó predominante.-** Vivienda plurifamiliar.
- b. Usos complementarios.-** Equipamientos básicos de apoyo a las unidades de vivienda, a escala de la agrupación siempre y cuando no produzca actividad contaminante o perturben el entorno urbano (USPA/93). Debido a que son operaciones de carácter integral y constituyen unidades espaciales armónicas, dotadas de plena identidad, la edificación simultánea de viviendas, infraestructura, equipamientos, estructura de espacios de recreación, constituyen un prerequisite.
- c. Limitaciones de Uso.-** Se aplicará lo dispuesto por el Art.24, Inc. "c".
- d. Formas de Agrupación.-** Condominios de desarrollo horizontal tipo Town Houses, unidades bifamiliares y otras.
- e. Características Generales.-** Además de las señaladas en el Art. 24 inciso "e", se incluyen las siguientes:
 - e.1.** La altura máxima admisible será de tres niveles o plantas, contadas a partir de la rasante de vía, tomando debida nota de la altura piso techo definida por el Reglamento de edificaciones.
 - e.2** Para las edificaciones que presenten las posiciones 2-3-4 (ver Anexo N° 2), deberá preverse un retiro mínimo perimetral de 4 metros para un altura de hasta tres plantas, con destino a áreas verdes en copropiedad, bajo ningún concepto se admitirán patios traseros, dependencias de servicio ni accesos independientes a cada vivienda sobre fachadas que den a vía pública, si el acceso principal al condominio está planteado por dicha vía u otra de menor jerarquía.
 - e.3.** La distancia entre fachadas frontales de la unidades de vivienda deberá ser igual a dos veces la altura máxima de las mismas.
 - e.4.** La superficie pavimentada entre unidades de vivienda no deberá sobrepasar el 10% de la superficie total del terreno, el resto del suelo, deberá tener un tratamiento de paisaje con predominancia de espacios libres para recreación.
- f. Dimensiones Mínimas de los Predios**

Tipo de Densidad	Patrón de Uso	Superficie	Fml
Media Baja	H4	2000	20
Media	H3	1000	16
	H2	500	16

g. Parámetros de Edificación

Tipo de Densidad	Patrón de Uso	AMC	AME	AMF	Distancia entre frentes de Unidades de Vivienda	Retiros
Media Baja	H4	60% (*)	100%	3 pisos	2 veces la mayor altura de las Unidades de Vivienda	Según Patrón dominante
Media	H3	60%	100%	3 pisos	1,5 veces la mayor altura de las Unidades de Vivienda	
	H2	80%		3 pisos	1,0 vez la mayor altura de las Unidades de Vivienda	

(*) Corresponde al porcentaje de la superficie neta (superficie total-aportes)

h. Nro. de estacionamientos

Tamaño de los Departamentos	Nº de Espacios de Estacionamiento
Hasta 120 m ²	1
120 ----- 200 m ²	2
200 adelante	1 por cada 100 m ² de Vivienda

i. Calidad Mínima de infraestructura (Ver Cuadro 1)

Patrón de Uso	Tipo de Infraestructura y servicios mínimos Exigidos
H4 - H5	Tipo I - Tipo II
H3	Tipo III

j. Aportes.- En caso de presentarse como Habilitación abierta, deberá aplicarse el Cuadro Nº 2.

Para el caso de Habilitaciones Cerradas el Promotor deberá ceder a la H. M. 2/3 del porcentaje correspondiente a los aportes por concepto de áreas libres de recreación y equipamiento para su uso a nivel Distrital, el tercio (1/3) restante deberá ser incrementado en un 100% y destinarse exclusivamente para su uso al interior de la Habilitación.

Art. 26. HABILITACIONES ABIERTAS.- Sus características principales son:

- Acceso y circulación interna libre e incontrolada
- Carácter público ó en tutoría para todas las áreas libres de recreación y de equipamiento.
- Carácter público para todas las vías peatonales y vehiculares.
- Carácter privado de las viviendas y/o lotes .

Art. 27. HABILITACIONES CERRADAS.- Sus principales características son:

- Accesos de circulación limitados y controlados.
- Carácter privado y en copropiedad de las áreas libres para recreación, equipamiento y circulación ubicadas al interior de la Habilitación.
- Carácter público de un porcentaje del total de áreas libres para recreación y equipamiento con destino a la conformación del equipamiento a nivel Distrital, esta superficie necesariamente deberá ubicarse fuera del límite que cierra la Habilitación preferiblemente sobre vía pública.

Para este tipo de Habilitaciones la superficie máxima admisible será de 5000 mts².
En caso de tener superficies mayores a la máxima admisible, deberán considerarse unidades modulares; con el propósito de que la continuidad de la estructura vial y el proceso armónico de crecimiento de la ciudad sea garantizado.

Debido a que las áreas libres de recreación, equipamiento y circulación son de carácter privado o en copropiedad, las obligaciones tributarias emergentes deberán ser cubiertas por los copropietarios de la Habilitación.

Art. 28.

Los Promotores privados, el Gobierno Central y la H. M., podrán ejecutar operaciones de Habilitación, dando estricto cumplimiento a las condiciones establecidas por el presente Reglamento y disposiciones legales en vigencia.

Art. 29.

NORMAS RELATIVAS A LOS APORTES.- Con el propósito de satisfacer las demandas de espacio destinadas al uso de equipamiento, recreación y vialidad emergentes de los procesos de crecimiento urbano, ya sea por Habilitación de tierras para usos urbanos o redensificación, todo Promotor deberá ceder a la H. M. de La Paz en forma gratuita y bajo la figura de "Aportes" la superficie de suelo resultantes de aplicar las siguientes relaciones porcentuales (ver cuadro N° 2).

a. Requisitos de Orden General

a.1. El uso de suelo de los espacios cedidos a la H. M. en calidad de aportes y definido por la operación de Habilitación de tierras mediante resolución (cualquiera sea la escala de intervención), no podrá ser sujeto de cambio, salvo los casos en que el propio plan de ordenamiento así lo determine y se cumpla el procedimiento específicamente detallado por el Reglamento respectivo.

a.2. La H. M. podrá realizar operaciones de permuta de los predios recibidos en calidad de aporte por concepto de equipamientos y áreas de recreación pública, con el objeto de buscar una óptima redistribución de los mismos en relación a las escalas y ubicaciones establecidas por el plan de ordenamiento para el sector, en el marco del ordenamiento legal.

a.3. En los casos en que el plan de ordenamiento urbano haya previsto la reserva de espacios para usos viales, de equipamiento, áreas verdes u otros, dentro del perímetro de una futura operación de Habilitación y la superficie requerida sobrepasare abundantemente los aportes cedidos de parte de la Habilitación (por tratarse de reservas para usos a distintas escalas: comunidad de ciudades, ciudad, distrito, etc.) la H. M. podrá aplicar la figura de expropiación para consolidar su dominio sobre las superficies excedentes; descontando de las mismas los aportes ejecutados por el Promotor para efectos de avalúo de la superficie de afectación.

a.4. No podrán ser destinados como aportes para áreas libres de recreación y equipamiento bajo ningún concepto:

- Las superficies afectadas por ensanche de vías.
- Las áreas de protección para líneas de alta tensión.
- Los Derechos de vía férrea y de carreteras.
- Los aires de ríos.
- Las zonas inestables, inundables o con pendientes mayores a 75%.
- Para los casos con pendientes entre 40 al 50%, el Promotor debe entregar a la H. M. terrazas debidamente estabilizadas y consolidadas por obras de ingeniería adecuadas.
- Ninguna de las áreas detalladas en el Art. 2) del presente Reglamento.

b. Condiciones Relativas a los Aportes de Areas Libres para Recreación

b.1. Todos los árboles existentes en el predio a ser Habilitado, deberán en lo posible, ser considerados dentro del proyecto de tratamiento de paisaje.

b.2. Debido a que constituye atribución de la Dirección de Forestación y Areas Verdes, la poda, tala y en general el mantenimiento de los espacios definidos como de uso forestal y verde ubicados sobre áreas de dominio público, toda incorporación de especies, así como la tala y retiro de las mismas, debe contar con la autorización expresa de la "DIFAV". Por tanto: toda acción sin autorización será considerada infracción en materia urbanística y será sancionada de acuerdo a Resolución Municipal.

Si un árbol, por sus notables condiciones y por definición del proyecto de acondicionamiento del paisaje, exija ser mantenido y su ubicación comprometa seriamente la continuidad de la línea municipal tanto para el muro de cerco, como la edificación propiamente dicha, es obligación del promotor ó constructor adecuar la línea de su edificación a los requerimientos planteados por la Dirección de Forestación y Areas Verdes "con el propósito de garantizar la conservación y mantenimiento de la especie".

b.3. Dando estricto cumplimiento al Art. 1060 del Código Civil, la colocación de árboles, arbustos o especies verdes próximos a muros vecinos, deberá respetar las siguientes distancias, como retiros mínimos:

- 3 mts. si se trata de árboles de tallo alto.
- 2 mts, si se trata de árboles de tallo medio.
- 1 mt., si se trata de arbustos.

b.4. Todo trabajo a ser realizado en predios destinados al uso de áreas libres para recreación, deberá ejecutarse en estricto cumplimiento de los proyectos específicamente diseñados para el efecto y que forman parte del expediente de aprobación de la operación, bajo supervisión de la H. M. a través de sus Direcciones de Planificación y Desarrollo Urbano, y Forestación y Areas Verdes.

b.5. Cuando los trabajos de arborización, comprometidos en el proyecto de acondicionamiento del paisaje y áreas libres para recreación tengan un retraso mayor a 60 días hábiles con relación al cronograma aprobado y no exista justificación válida, la H. M. procederá a ejecutar las obras con cargo al Promotor, quien deberá cancelar el importe correspondiente al valor de los trabajos, en forma previa a la firma de la resolución que apruebe el proyecto.

b.6. Cuando el área a habilitar limite con un farallón o talud, deberá preverse una franja de protección y seguridad, esta franja estará definida por el estudio geotécnico y será medida desde el pie del talud ó coronamiento del farallón a los muros de los predios ubicados sobre la misma.

No será considerada aporte, ni reemplazará ó compensará porcentaje alguno fijado por reglamento, salvo el caso en que su superficie supere el 20% del total de la superficie del predio. En esta circunstancia, y de manera excepcional, sólo se exigirán los porcentajes correspondientes a vías y equipamiento.

b.7. Los espacios reservados para el uso de áreas libres de recreación, deberán complementar el sistema de espacios libres para recreación diseñados por el Plan de Ordenamiento de la ciudad y el Distrito. Las condiciones mínimas que deben cumplir estos espacios deberán ser las siguientes:

- Tener superficie continua en un 80% de la superficie exigida por Reglamento.
- Tener garantizado un óptimo asoleamiento libre de conos de sombra por tanto: el Promotor deberá prever que las alturas de las edificaciones próximas, posibiliten el cumplimiento de esta condición.
- Tener una ubicación preferencial, buscando una relación directa con las vías estructurantes de la misma.
- Se organizarán en torno a los frentes de mayor impacto visual y valor paisajístico.
- La mayor pendiente del terreno deberá ser menor a 40%.
- Estar debidamente preparado para recibir las especies, especificadas por el proyecto de acondicionamiento paisajístico.
- Los predios deberán ser de forma, preferiblemente regular y guardar la siguiente relación proporcional:

Lado corto	1	1	1
Lado largo	1,5	2	3

Esta relación proporcional, no excluye otras opciones que posibiliten un mejor aprovechamiento del espacio.

c. Condiciones Relativas a los Aportes para Equipamiento

c.1. El equipamiento básico y el correspondiente a otras escalas será normado y definido en su ubicación por la D.G.P.D.U., de acuerdo a directrices previstas por el Plan de Ordenamiento así como el Plano de Administración de la H. M., y serán puestos en conocimiento del Promotor a través del documento específico de otorgación de normas.

c.2. En caso que, dentro de una operación de Habilitación de tierras el Plan de Ordenamiento Urbano no prevea espacios de equipamiento por existir áreas reservadas para estos fines en terrenos vecinos, los Promotores podrán como alternativa a la sesión de aportes cancelar en efectivo el valor comercial de los mismos a través del "Banco de Tierras de la H. M.", con el propósito de que la H. M. pueda adquirir terrenos en áreas que presenten déficit de equipamiento.

c.3. Los espacios reservados al uso de equipamiento, deberán ser complementarios al sistema de espacios de equipamiento diseñados por el Plan de Ordenamiento Urbano para el sector. Las condiciones mínimas que deben cumplir estos espacios para que la H. M. los reciba como aporte, serán los siguientes:

- Tener la superficie y forma requeridos por el tipo de equipamiento y escala asignada por el Plan Urbano, Plano de Administración de la H. M. o el Proyecto de Habilitación de tierras. Preferiblemente la superficie deberá ser continua en un 80% del área requerida por Reglamento.
- En los casos de que su ubicación no esté predeterminada por el Plan Urbano o Plano de Administración de la H. M., la misma debe ser preferencial y equidistante con referencia a los puntos más alejados de la Habilitación.
- Deberá tener accesibilidad tanto vehicular como peatonal cómoda y directa, desde la vía estructurante de mayor jerarquía dentro de la superficie habilitada.
- Deberá contar con toda la infraestructura y condiciones para recibir los usos programados por el proyecto o el Plan Urbano.
- La mayor pendiente debe ser menor a 40%.

d. **Condiciones Relativas a los Aportes para Vías.-** En el entendido de que el Cap. IX del Reglamento "USPA" referido a "vialidad" identifica y clasifica el sistema de vialidad para la ciudad de La Paz; las vías que se proyecten para la circulación al "interior" de la Habilitación atendiendo a su función principal, condiciones y estándares de diseño, en el marco estricto del presente reglamento se clasifican en:

- Vías Locales Principales.
- Vías Locales Secundarias.
- Vías Peatonales.

Estas vías, debidamente jerarquizadas deberán conectarse de manera armónica con la estructura vial del Distrito y Habilitaciones vecinas.

d.1. Características

Vías Locales Principales.- Cumplen la función de relacionar la estructura vial troncal ó estructurante del Distrito (vías externas a la Habilitación) con las vías locales secundarias que dan acceso a las unidades de vivienda; asegurando la accesibilidad de la Habilitación a su entorno inmediato y el resto de la ciudad.

- Deberán estar diseñadas para recibir transporte público (buses, taxis, etc.) y privado.
- Velocidad de diseño 30 Km./hora.
- Pendiente Máxima $< \text{ó} = 10\%$.

- No tienen limitaciones para establecer cruces ó empalmes con otras categorías de vías.
- Permiten estacionamiento de vehículos sobre su calzada.
- Su dimensionamiento mínimo deberá ser el siguiente:

Calidad de Infraestructura	Calzada	Aceras	Estacionamientos
TIPO I	2 Carriles de 3 mts de ancho cada uno, preferiblemente con separador central ajardinado con un ancho mínimo de 3 mts.	Aceras a ambos lados con un ancho mínimo de 2 mts. Cuando de acceso a espacios de uso comercial o conjuntos de desarrollo vertical, ambas deberán ampliarse a 2,40 mts. y presentar preferiblemente un 30% del espacio ajardinado y arbolado.	2 Franjas de estacionamiento c/una con un ancho de 2,00 ml.
TIPO II	2 carriles de 3 mts de ancho	Aceras a ambos lados, con un ancho mínimo de 2 mts.	2 Franjas de estacionamiento c/una con un ancho de 2,00 ml.
TIPO III-IV	2 carriles de 3 mts de ancho	Aceras a ambos lados con un mínimo de 1,2 c/una.	2 Franjas de estacionamiento c/una con un ancho de 1,80 ml.

Vías Locales Secundarias.- Cumplen la función de relacionar las vías locales primarias con el acceso a las unidades vivienda.

- Deberán ser diseñadas para recibir todo tipo de transporte.
- No tienen condiciones para establecer cruces o empalmes con otras categorías de vías.
- Permiten estacionamiento de vehículos sobre su calzada.
- Pueden presentarse eventualmente como vías sin salida, en cuyo caso su diseño se ajustará al área y número de lotes ó bloques de vivienda a los que de servicio, teniendo como base los especificado en el Anexo N° 3.
- El dimensionamiento mínimo será el siguiente:

Calidad de Infraestructura	Calzada	Aceras	Estacionamientos
TIPO I-II-III-IV	2 Carriles de 3,00 ml. c/ uno.	Aceras a ambos lados de la calzada con un ancho mínimo de 2 ml. c/uno.	1 Franja de estacionamiento de 2,00 ml.

Vías Peatonales.- Que están destinadas a la circulación de peatones y eventualmente circulación vehicular.

- Para las Habilitaciones clasificadas como Tipo I y Tipo II por la calidad de infraestructura que ofrecen, su sección transversal mínima será de 8 ml. y una longitud máxima de 200 mts., entre vías de circulación vehicular.
- Deberán considerar una superficie pavimentada de 4 mts de ancho como mínima y estar ubicadas preferiblemente al centro de la vía, bordeada de espacios ajardinados y preferiblemente arboladas.
- Para las Habilitaciones clasificadas Tipo III y Tipo IV la sección podrá reducirse a 4 mts. y la superficie cubierta por pavimento a 1,20 mts.
- Para el caso de vías peatonales sobre terrenos escarpados o accidentados deberán utilizarse rampas con pendiente máxima del 18% y graderías preferiblemente con pendiente en lo posible menor a 60% para salvar los desniveles.

d.2. La estructura vial de la Habilitación deberá empalmarse con la red vial estructurante del sector (definida en su trazo y característica por el Plan de Ordenamiento Urbano).

d.3. El Promotor tomará todas las previsiones para que el empalme de las dos redes sea óptimo desde el punto de vista técnico, económico, funcional, paisajístico y de seguridad.

d.4. Las normas de carácter específico tales como secciones de vía, categoría de la misma, tipología de aceras, intersecciones, necesidad de enlaces, visibilidad de los mismos, número y tipo de estacionamientos, será comunicado por la D.G.P.D.U., en el documento de transcripción de normas para Habilitación de tierras.

d.5. Todos los ángulos que formen cruces de alineaciones en las vías públicas se sustituirán por un ochave perpendicular a su bisectriz.

Cuando se trace una curva en lugar del ochave, su parte más saliente será tangente en su punto medio al ochave que corresponde.

La longitud de los ochaves será fijada por la D.G.P.D.U., según la intensidad de tráfico, el ángulo, ancho del cruce y razones de visibilidad; esta longitud variará entre cuatro y ocho metros. Cuando una misma vía describa una curva cuyas tangentes extremas formen un ángulo interior que sea mayor a 120° se preverá un ochave de 20 mts.

Cuando la línea municipal forma ángulos menores a 75° ó los comprendidos entre 105° y 135° el ochave será de 4,00 mts., cuando sea de 75° a 105° la longitud del ochave será de 6,00 mts.

La superficie de terreno para la formación del ochave se computará dentro del área de espacios libres.

d.6. El cordón de acera en las esquinas se proyectará en forma circular. El dimensionamiento de los mismos estará en relación directa con la diversidad e importancia del tráfico circulante.

En caso de que cuente con intersecciones en las cuales circule apreciable cantidad de vehículos pesados, las curvas deberán ser proyectadas por tres radios, cuyo radio principal será de 8,00 mts y los demás de 16 a 24 mts.

El radio mínimo en curvas (curvas horizontales) deberá ser de 40 mts; en casos excepcionales (razones de orden topográfico y referidas a casos de alta pendiente), se aceptara un radio de 20 mts.

El peralte máximo en curvas será del 5%.

Intersecciones de carácter especial tendrán radios mayores. Para el empleo de este tipo de diseño se deberá consultar a la D.G.P.D.U.

No será necesario el ochave cuando sean dos vías peatonales las que formen la esquina.

- d.7. **Encrucijada de Giro;** cuando se utilice este tipo de solución, el núcleo deberá tener un radio mínimo de 20 mts.; en casos excepcionales (espacio físico reducido) se aceptarán 10 mts.

Normas de diseño para estas soluciones serán dadas caso por caso por la D.G.P.D.U.

- d.8. **Pendientes.-** Por razones de escurrimiento de aguas pluviales ninguna vía pública tendrá una pendiente menor de 1%. La pendiente máxima para los diversos tipos de vías será en lo posible de:

- 6 a 10% para vías locales principales
- 8 a 12 % para vías locales secundarias.

Los valores máximos serán aplicados solamente en casos excepcionales y por tramos de longitud reducida.

En casos de contarse con pendientes mayores a 12%. será necesario proyectar escalinatas considerándose estas vías como peatonales.

En el sector de intersecciones se evitará en lo posible diseñar pendientes mayores al 2%.

Art. 30. COSTOS DE HABILITACIÓN.- Los Promotores de operaciones de Habilitación de tierras, están obligados a cubrir todos los costos de la Habilitación, describiéndose los siguientes ítemes solo a título de ejemplo.

- a. Adquisición de terrenos e indemnización por demoliciones y otras actividades orientadas a prepararlo. (Movimientos de tierras, obras de estabilización y de ingeniería complementarias)
- b. Ejecución de estudios y aprobación de planos.
- c. Ejecución de obras de Habilitación de tierras:
 - c.1. Obras de vialidad
 - Pavimentación de calzadas
 - Cordones y aceras
 - Señalización vial vertical y horizontal
 - Obras extraordinarias

- Puentes
- Pasos a nivel
- Muros de Contención
- Drenajes

c.2. Obras de alcantarillado

- Colectores (principales y secundarios)
- Cámaras, sumideros
- Unidades de depuración de aguas

c.3. Control, encauce y regularización de torrenteras

c.4. Red de agua potable

- Captación
- Almacenaje
- Red de distribución
- Puntos de riego de áreas libres para recreación de dominio público.
- Hidrantes para combatir incendios

c.5. Red de energía eléctrica

- Conducción
- Distribución
- Alumbrado Público

c.6. Una (1) Cabina Pública de teléfono en funcionamiento como mínimo.

c.7. Arborización y plantación de todas las especies contempladas en los proyectos de paisaje.

c.8. Ejecución de todas las obras de mobiliario urbano.

d. Mantenimiento de todas las obras, hasta el momento en que sean transferidas a la H. M..

CAPITULO IV

PROCEDIMIENTOS

(El detalle de los procedimientos se encuentra especificado en el Manual de Aplicación del Reglamento)

Art. 31. Para que una operación de Habilitación pueda ser aprobada deberán cumplirse las 2 siguientes etapas.

ETAPA I. Elaboración y aprobación del Proyecto de Habilitación.
Esta etapa tiene a su vez, los siguientes pasos:

- Solicitud de Habilitación y transcripción de normas.
- Solicitud de aprobación y aprobación del Proyecto de Habilitación.
- Solicitud de autorización para la ejecución de obras.

Esta etapa culmina con la Resolución Administrativa de la D.G.P.D.U. que autoriza la ejecución de obras de infraestructura.

ETAPA II. Ejecución de las obras de infraestructura.
Esta etapa tiene a su vez, los siguientes pasos:

- Ejecución de Obras propiamente dicha.
- Solicitud de aprobación y aprobación de la Operación de Habilitación.

Esta etapa culmina con la Aprobación de la Operación de Habilitación, mediante Resolución Municipal emitida por el H. Alcalde.

Art. 32.

ETAPA I

SOLICITUD DE HABILITACIÓN Y TRANSCRIPCIÓN DE NORMAS.- El Promotor deberá presentar antes de iniciar cualquier tipo de obra ó acción, una solicitud de Normas de Habilitación, en formulario específicamente diseñado para el efecto.

La transcripción de Normas de Habilitación constituye una respuesta de la H. M. al requerimiento del Promotor, para poner en su conocimiento definiciones, posibilidades y limitaciones que le plantea el Plan de Ordenamiento, así como la reglamentación vigente para el adecuado uso y aprovechamiento del predio objeto de la solicitud, compatibilizando las necesidades e intenciones de desarrollo del sector y la ciudad con su propuesta.

Efectos del Instrumento Administrativo.- La otorgación de Normas de Habilitación tiene como efectos inmediatos:

- El compromiso de la H. M. para recibir y procesar el Proyecto.
- La introducción del requerimiento en el kardex de seguimiento a este tipo de operaciones.

- El tiempo máximo de gestión, será de quince días hábiles a partir del momento de presentación de la solicitud.

Presentación.- El expediente deberá ser entregado en las oficinas de la D.G.P.D.U

Art. 33. SOLICITUD DE APROBACIÓN Y APROBACIÓN DEL PROYECTO.- Obtenidas las normas, el Promotor podrá desarrollar el Proyecto de Habilitación; para posteriormente solicitar mediante formulario, la aprobación del mismo, con el propósito de obtener la autorización de la H. M. para elaborar los proyectos complementarios de ingeniería, paisaje y arquitectura.

Efectos del Instrumento Administrativo.- La aprobación del Proyecto de Habilitación tiene como efecto inmediato, la autorización de la H. M. para la elaboración del diseño final de las obras de ingeniería, acondicionamiento del paisaje y arquitectura.

El tiempo máximo de gestión será de 15 días hábiles.

Presentación .- El expediente será entregado en las oficinas de la D.G.P.D.U., en un número de 2 ejemplares (una para la devolución del interesado y otro para el seguimiento de la operación y archivo posterior).

Art. 34. SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN Y AUTORIZACIÓN PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE HABILITACIÓN.- Una vez aprobados los Proyectos de ingeniería sanitaria (SAMAPA) eléctricos (COBEE) de teléfonos (COTEL) de pavimentación (H. M.) y de arquitectura, el Promotor podrá presentar mediante formulario, la solicitud de autorización para ejecutar obras de Habilitación.

Efectos de la "Resolución de Autorización de Obras"

La autorización concedida por la D.G.P.D.U., tendrá los siguientes efectos:

- Permitirá el inicio de obras comprometidas por la operación en el predio objeto de la solicitud, sobre la base de la conformidad de la H. M. con los estudios de diseño final de Proyecto.
- Autorizará el pago de tasas por servicios retribuidos.
- Establecerá la fecha a partir de la cual correrá el plazo para la conclusión total o parcial de cada etapa de la operación.
- Determinará la fecha a partir de la cual tanto el Promotor como la H. M. deberán tomar todas las previsiones para evitar posibles molestias al vecindario como consecuencia de los futuros trabajos.

El tiempo máximo de gestión será de diez días hábiles computables a partir del momento de presentación del Proyecto en oficinas de la D.G.P.D.U..

Presentación.- El expediente deberá ser presentado en la D.G.P.D.U. y se procesará en un tiempo no mayor a quince días hábiles.

El instrumento administrativo que da por concluido todo trámite dentro de esta etapa y que autoriza el inicio de obras, se denominará "Resolución de autorización de inicio de obras de Habilitación", en ella la H. M. declara que el diseño final de la Habilitación, Ingeniería y Arquitectura cumplen todas las condiciones y requerimientos exigidos por Reglamento, correspondiendo por tanto, autorizar la ejecución de trabajos dentro del predio objeto de la solicitud.

Art. 35.

ETAPA II

SOLICITUD DE APROBACIÓN Y APROBACIÓN DE LA OPERACIÓN DE HABILITACIÓN.- Concluida la ejecución de todas las obras de Habilitación, el Promotor deberá solicitar a la D.G.P.D.U., mediante formulario, la inspección de campo, para demostrar y en su caso verificar que todas las obras de infraestructura, áreas libres de recreación y las destinadas a equipamiento han sido oportunamente terminadas de acuerdo a Proyecto y de conformidad con la H. M., pudiendo ser usadas en cualquier momento.

La verificación de la correcta y oportuna ejecución de obras será realizada por la Dirección de Supervisión de Obras de la H. M. a requerimiento de la D.G.P.D.U. en su condición de Unidad de Administración del proceso de Habilitación.

Esta verificación de conclusión de obras, no compromete la responsabilidad de la H. M. frente a la calidad de ejecución de las mismas.

El instrumento administrativo que da por concluido todo el trámite se denominará "Resolución de Aprobación de la operación de Habilitación", será sancionado por el Honorable Alcalde Municipal, en base a la resolución administrativa elaborada por la D.G.P.D.U. teniendo los siguientes efectos:

- a. Toda operación de Habilitación de tierras habitacionales que haya cumplido las condiciones establecidas por reglamento y hubieran merecido aprobación mediante *Resolución Municipal*, deberá ser incorporada por la D.G.P.D.U., al Plano General de Ordenamiento y Administración Urbana de la Ciudad, habilitándola a partir de ese momento para poder requerir todas las licencias, autorizaciones y servicios que la reglamentación le permite y cumplir todas las obligaciones que ella implica.

Por el contrario toda operación de Habilitación que no cuente con la Resolución de Aprobación, no podrá tener acceso a ningún servicio ofrecido por la H. M., SAMAPA, COBEE y otras instituciones afines.

- b. Prestar todos los servicios municipales que sean requeridos.
- c. Asignar códigos a los predios resultantes de la operación, incorporándolos en los registros de la Dirección de Catastro.
- d. Obligan a las partes al acatamiento de todo lo dispuesto por la Resolución, en virtud de que los planos y documentos a que *diera lugar su sanción vinculan a la autoridad, las partes y terceros, siempre y cuando no afecten los derechos reconocidos de estos últimos.*

Art. 36.

PUBLICACION DE LAS SOLICITUDES, AUTORIZACIONES Y APROBACIONES .- Con el objeto de que la población *no sea sorprendida en su buena fe*, que esté permanentemente informada en torno a la identificación de los promotores, ubicación, alcances, grado de avance

etc. de las operaciones de Habilitación, la H. M. hará periódicamente, publicaciones de prensa con cargo a los Promotores ofreciendo la siguiente información:

- a. Promotores
- b. Propietarios
- c. Referencia de Derecho Propietario
- d. Ubicación de la Operación
- e. Superficie
- f. Nombre de la Habilitación
- g. Etapa de gestión en la que se encuentra el trámite (por ejemplo: autorización de ejecución de obras, resolución de aprobación)

Art. 37.

TIEMPO DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS.- Los tiempos máximos de vigencia admisible para cada etapa de tramitación deberán ser los siguientes:

- | | |
|---|--------------------|
| - Otorgación de normas | 6 meses |
| - Aprobación de anteproyecto de Habilitación | 6 meses |
| - Autorización de inicio de obras | 12 meses |
| - Aprobación de la operación de Habilitación, | tiempo indefinido. |

Todo documento que no haya concretado su objetivo, posibilitando el paso a otra instancia de tramitación, dentro del plazo previsto en este artículo, podrá ser revalidado mediante solicitud escrita.

CAPITULO V

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Art. 38.

SUSTITUCION DE PROYECTO.- Toda operación de Habilitación de Tierras que se encuentra en etapa de aprobación de Proyecto, autorización de ejecución obras o aprobación de Habilitación y que requiera por razones técnicas o de otra índole, introducir modificaciones a la configuración general o parcial de la misma, podrá hacerlo, comunicando su decisión a la D.G.P.D.U., y dando cumplimiento a las siguientes condiciones:

- a. Renuncia del Promotor o propietario al derecho de aprovechamiento de las normas originalmente transcritas, aceptando las vigentes en el momento de la solicitud de sustitución del Proyecto.
- b. La tácita aceptación, que bajo ningún concepto podrá reducirse las superficies cedidas a la H. M. por concepto de aportes; ni podrán ser modificados; la forma y ubicación de las mismas, salvo el caso en que la nueva ubicación, propuesta por el Promotor presente notables ventajas comparativas en favor de la H. M., en cuyo caso todos los trámites conducentes a la legalización de la permuta correrán a costa del Promotor.
- c. Que el proyecto de sustitución se adapte de manera integral al resto de la unidad urbana en la que se encontrará ubicado.
- d. Presentación de un expediente con la siguiente información:
 - Solicitud de sustitución de proyecto, que según el caso podrá incorporar el requerimiento de anulación de la autorización de inicio de obras o resolución de aprobación, acompañando los siguientes documentos:
 - d.1. Proyecto a ser Sustituido
 - Normas otorgadas
 - Plano de fraccionamiento
 - Plano de áreas libres de recreación
 - Proyecto de arquitectura de parques y jardines
 - Proyecto paisajístico
 - Cronograma de ejecución de obras
 - Presupuesto de la Habilitación
 - d.2. Proyecto de Sustitución
 - Justificación de la necesidad de realizar cambios al proyecto.
 - Carta notariada de todos los propietarios de la operación o personas que tengan algún tipo de derecho sobre la misma, en la que se exprese su conformidad con la necesidad de realizar la sustitución del proyecto.
 - Estudio de impacto del nuevo proyecto.
 - Proyecto de fraccionamiento.

- *Análisis comparativo del proyecto de sustitución con el proyecto a ser sustituido, demostrando los alcances de las modificaciones.*
- *Proyecto de manejo del paisaje*
- *Proyecto arquitectónico de parques y jardines.*

Art. 39. MODIFICACIONES AL PLAN URBANO Y SU IMPACTO SOBRE UNA OPERACION DE HABILITACION DE TIERRAS.- Toda norma estudio y operación ejecutada y aprobada dentro del período de vigencia de los instrumentos administrativos detallados en el presente Reglamento, garantiza para el poseedor de los mismos, su total y amplio aprovechamiento, liberándolo de la aplicación de toda nueva normativa por un lapso de diez años, siempre y cuando el Promotor no decida hacer modificaciones, sustituciones u otro tipo de operaciones que alteren las condiciones en que fue aprobada la operación original, en cuyo caso no podrá invocar derechos adquiridos.

Art. 40. ANULACION Y DEROGACION.- La H. M. podrá anular y derogar, la autorización de ejecución de obras y Aprobación de Proyecto y Operación de Habitación de Tierras, como consecuencia de comprobar que las normas bajo las cuales fue aprobado fueron alteradas, en cuyo caso se comunicará al H. Concejo Municipal.

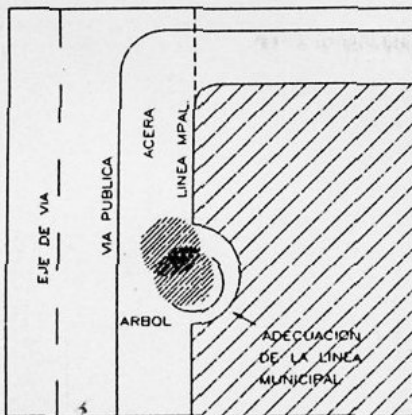
Art. 41. EJECUCION DE OBRAS DE HABILITACION POR ETAPAS.- Si el Promotor viera por conveniente dividir la ejecución de las obras de Habitación, en etapas de trabajo, deberá necesariamente adjuntar su propuesta, al expediente que autoriza la iniciación de obras.

La información mínima requerida, debe ser la siguiente:

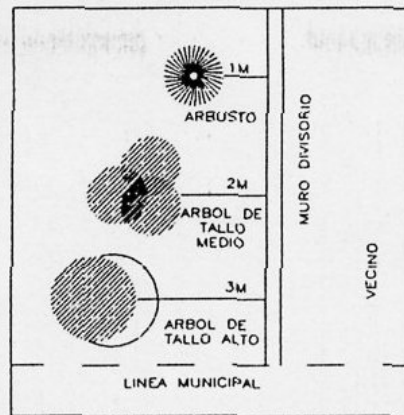
- a. Número de etapas necesarias
- b. Cobertura física de las mismas (superficie)
- c. *Cronograma de trabajo por etapa*
- d. Alcance de las obras de Habitación
- e. Presupuesto por etapa
- f. Los equipamientos, áreas libres de recreación, etc. que serán puestos al servicio por cada etapa.
- g. Medidas de seguridad que serán adoptadas para permitir la ejecución de obras y *ocupación de terrenos por los nuevos propietarios, mientras se ejecuten las otras etapas.*
- h. Relación de terrenos por etapa, que podrán ser sujeto de aprobación parcial y que serán beneficiados sucesivamente con la dotación de servicios.

ANEXO GRAFICO

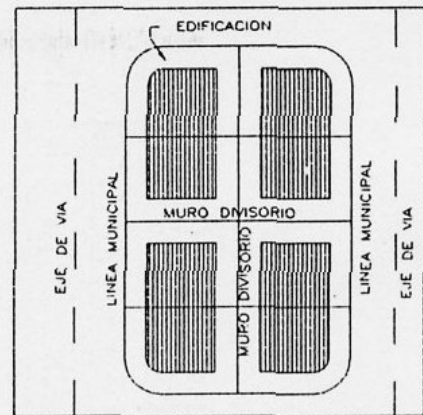
ANEXO No.1



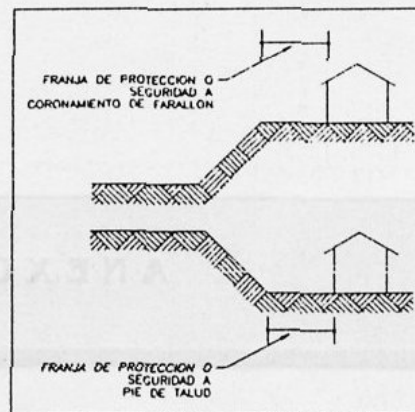
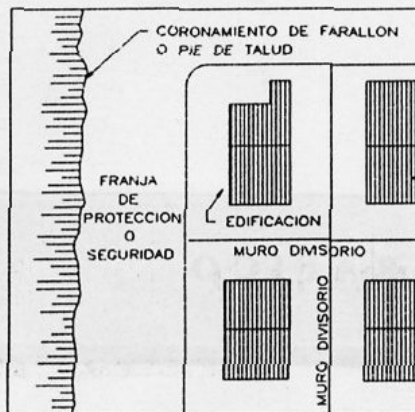
ART. 29 Inciso b2



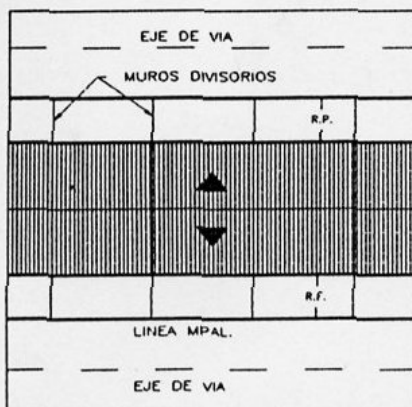
ART. 29 Inciso b3



ART. 13 - A1 y A2

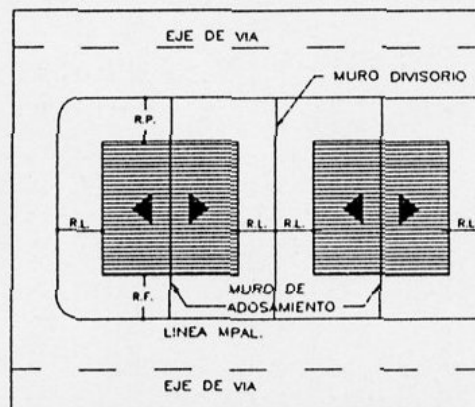


ART. 29 Inciso b6



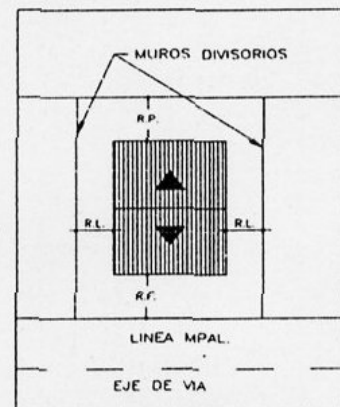
VIVIENDA PAREADA SOBRE 2 MUROS
(VIVIENDA CONTINUA)

ART. 22 Inciso d2



VIVIENDA PAREADA SOBRE UN MURO
(LA UNICA OPCION ADMISIBLE ES QUE
DOS VIVIENDAS ESTEN PAREADAS SOBRE
UN MISMO MURO)

ART. 22 Inciso d3



VIVIENDA AISLADA

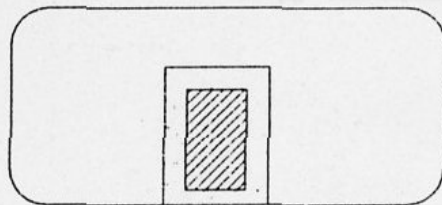
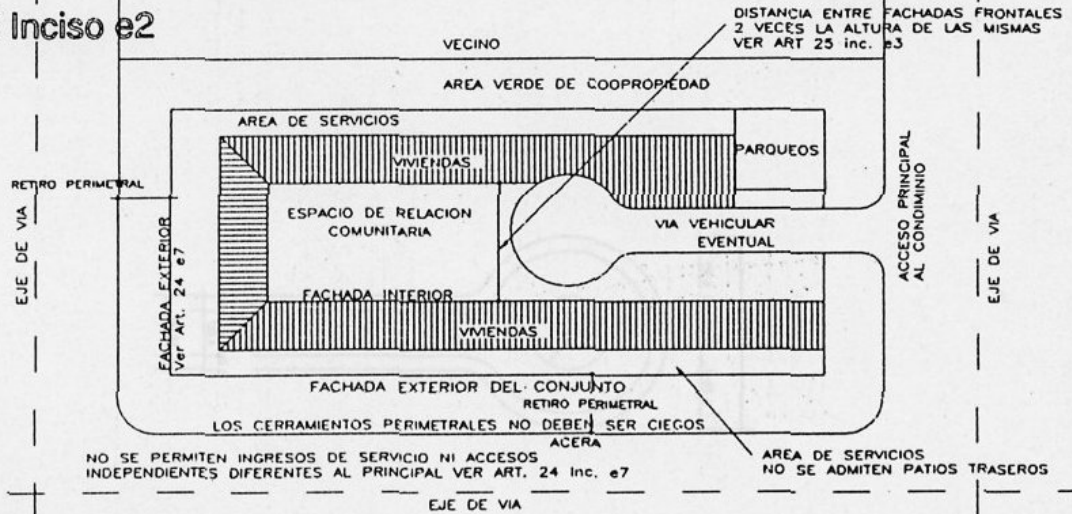
ART. 22 Inciso d1

ANEXO No.2

COMPLEJOS HABITACIONALES EN CONDOMINIO

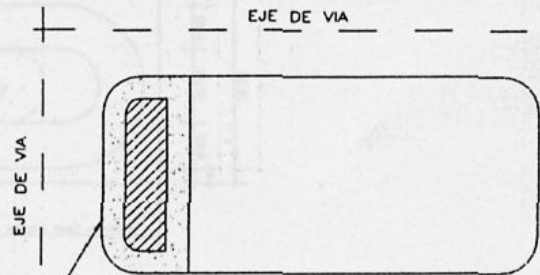
Unidades de vivienda de desarrollo horizontal

ART. 25 Inciso e2



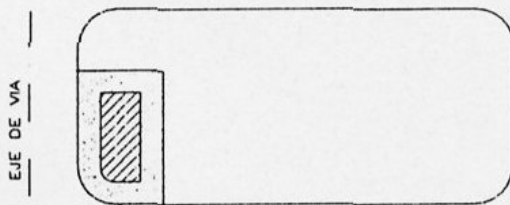
EJE DE VIA

ART. 25 Inciso e2 POSICION 2



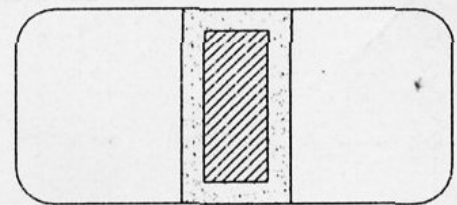
EJE DE VIA

POSICION 3



EJE DE VIA

POSICION 3

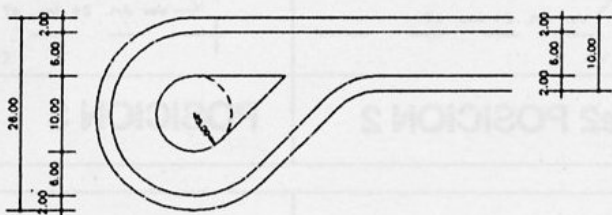
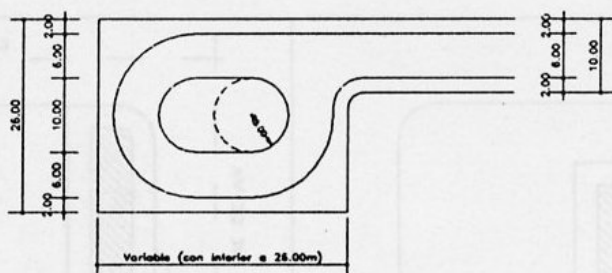
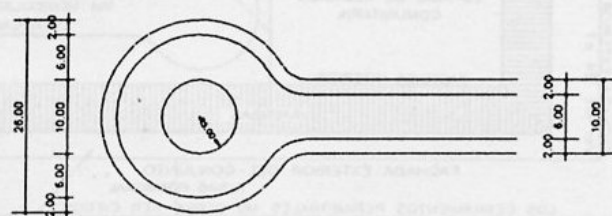


EJE DE VIA

POSICION 2

ANEXO No.3

DIMENSIONES BASICAS DE VIAS CON RETORNO (U.S.P.A./88)



Art. 29 inciso d1

NOTA: En cualquier diseño alternativo que se presentara, no se admitiran radios menores de 5.00 m. para la rotonda o Isleta central.