

REGLAMENTO COMPLEMENTARIO A LA NORMATIVA URBANA

CAPÍTULO I DE LAS SUPERFICIES DE LOTES

ARTÍCULO 1°.- SUPERFICIE MÍNIMA DE LOTE.

Habiéndose establecido la necesidad de disminuir la superficie mínima de los lotes, a fin de facilitar la resolución a múltiples trámites administrativos de aprobación de planos y el acceso a la tierra urbana de la población principalmente de escasos recursos económicos, a partir de la aprobación del presente Reglamento las normas que se aplicarán para casos **de subdivisión de lotes y proyectos de urbanizaciones**, serán las siguientes, de acuerdo a la ubicación del predio en las diferentes zonas de la ciudad.

ARTÍCULO 2°.- LOTES UBICADOS EN LOS DISTRITOS N° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 14.

Comprende a las zonas urbanizables definidas en el Plan Director de 1981, como ampliación del área urbana del Plano Regulador de 1961 y el Plano General de la Ciudad de Cochabamba aprobado por O.M. 2376/99.

Distrito 1:

Comprende a los Subdistritos: 24 Queru Queru Alto, 25 Aranjuez Alto y 26 Mesadilla.

Distrito 2:

Comprende a los Subdistritos: 22 Condebamba, 23 Temporal Pampa, 24 Queru Queru Alto, 1 Mayorazgo y **3 Cala Cala (*)**.

Distrito 3:

Comprende a los Subdistritos: 21 Sarcobamba, **2 Sarco (*)**, **6 Hipódromo (*)** y 27 Villa Busch Norte.

Distrito 4:

Comprende a los Subdistritos: 6 Hipódromo, 10 Chimba, 27 Villa Busch Sud y 28 Coña Coña.

I. Para los Distritos: 1, 2, 3 y 4, los proyectos de subdivisión de lotes y urbanizaciones, deberán cumplir la siguiente normativa:

- a) Para lotes ubicados en la parte intermedia de la manzana, se establece la superficie **mínima de 195.00 m²**.
- b) Para lotes ubicados en esquina de la manzana, se establece la superficie **mínima de 250.00 m²**.

II. (*) En los Subdistritos: 2 Sarco, 3 Cala Cala y 6 Hipódromo, los proyectos de subdivisión de lotes y urbanizaciones deberán cumplir la siguiente normativa:

- a) Para lotes ubicados en la parte intermedia de la manzana, se establece la superficie **mínima de 230.00 m²**.
- b) Para lotes ubicados en esquina de la manzana, se establece la superficie **mínima de 250.00 m²**.

Distrito 5:
Comprende a los Subdistritos: 14 La Maica, 15 Jaihuayco, 16 Alalay Norte y 17 Lacma.

Distrito 6:
Comprende al Subdistrito: 16 Alalay Norte.

Distrito 7:
Comprende a los Subdistritos: 16 Alalay Norte y 19 Alalay Sud.

Distrito 8:
Comprende a los Subdistritos: 18 Ticti y 20 Valle Hermoso.

Distrito 14:
Comprende a los Subdistritos: 19 Alalay Sud y 20 Valle Hermoso.

III. Para los Distritos: 5, 6, 7, 8 y 14, los proyectos de subdivisión de lotes y urbanizaciones deberán cumplir la siguiente normativa:

- a) Para lotes ubicados en la parte intermedia de la manzana, se establece la superficie **mínima de 180.00 m2.**
- b) Para lotes ubicados en esquina de la manzana, se establece la superficie **mínima de 250.00 m2.**

Distrito 9:
Comprende a los Subdistritos: 29 La Maica, 30 Azirumarca, 31 Pucara Grande y 32 Valle Hermoso. Cuenta con Reglamentación Especial.

Distrito 13: Corresponde al Parque Nacional Tunari.

ARTÍCULO 3°.- LOTES UBICADOS EN LOS DISTRITOS N° 10,11 Y 12.

Es la zona central, norte y este de la ciudad, que cuenta con mejores condiciones para la edificación, por lo que se considera necesaria su preservación, evitando el fraccionamiento de lotes. Las normas a cumplirse serán las siguientes:

- I. **El Distrito 10:** Comprende a los Subdistritos: 07 Noroeste, 08 Noreste, 12 Sudeste y 11 Sudoeste.

Los proyectos de subdivisión de lotes, y urbanizaciones deberán cumplir la siguiente normativa:

- a) Para los lotes ubicados en la parte intermedia de la manzana se establece la **superficie mínima de 330.00 m2.**
- b) Para lotes ubicados en esquina de la manzana se establece la **superficie mínima de 360.00 m2.**

Esta norma no es aplicable para los lotes ubicados en el Área de Preservación Histórica.

II. **El Distrito 11:** Comprende a los Subdistritos: 09 Muyurina y 13 Las Cuadras.

Los proyectos de subdivisión de lotes y urbanizaciones deberán cumplir la siguiente normativa:

- a) Para los lotes ubicados en la parte intermedia de la manzana se establece la **superficie mínima de 230.00 m².**
- b) Para lotes ubicados en esquina de la manzana se establece la **superficie mínima de 250.00 m².**

III. **El Distrito 12:** Comprende a los Subdistritos: 02 Sarco, 03 Cala Cala, 04 Queru Queru, 05 Tupuraya y 06 Hipódromo.

Los proyectos de subdivisión de lotes y urbanizaciones deberán cumplir la siguiente normativa:

- a) Para los lotes ubicados en la parte intermedia de la manzana se establece la **superficie mínima de 230.00 m².**
- b) Para lotes ubicados en esquina de la manzana se establece la **superficie mínima de 250.00 m².**

ARTÍCULO 4°.- LOTES UBICADOS EN LA ZONA DE PRESERVACIÓN HISTÓRICA.

A objeto de mantener en forma íntegra los lotes e inmuebles existentes en el Área del Centro Histórico, se prohíbe la subdivisión de lotes y edificaciones. Solo será permitida la anexión de una propiedad en estricta sujeción del Art. 11 (Anexiones) del Reglamento del Centro Histórico, sin alterar la estructura físico espacial del edificio.

En consecuencia se abrogan los Artículos 82° del Reglamento General de Urbanización y Subdivisión de Propiedades Urbanas y los Artículos 9° y 10° del Reglamento General del Centro Histórico aprobados por OM. N° 1061/91 de 20 de diciembre de 1991.

ARTÍCULO 5°.- LOTES UBICADOS EN LOS CERROS.

Corresponde a los cerros de San Miguel, Alto Cochabamba, Villa Cosmos, Jerusalén, Cerro Verde, Huayra K'hasa, Alto Cochabamba, Ticti, Final Papa Paulo (entre Av. R. Darío y canal de Riegos), Solterito, La Aguada, Alto Sebastián Pagador, Uspha Uspha Alto y otros con pendientes mayores a 30°.

Los proyectos de subdivisión de lotes y urbanizaciones deberán cumplir la siguiente normativa:

- a) Para lotes ubicados en la parte intermedia de la manzana y cuando correspondan a casos de subdivisión de lote, se establece la **superficie mínima de 120.00 m².**
- b) Para lotes ubicados en esquina de la manzana se establece la **superficie mínima de 150.00 m².**

ARTÍCULO 6°.- LOTES UBICADOS EN AVENIDAS DEFINIDAS COMO EJES DE CRECIMIENTO VERTICAL.

Los Ejes de Crecimiento Vertical corresponden a las principales avenidas de la ciudad que estructuran el espacio urbano, en las que prevalecen las actividades comerciales y de prestación de servicios en general, por tal razón los lotes ubicados en torno a ellas poseen expectativas para la construcción de edificios en altura por su rentabilidad económica, en consecuencia es necesario que en estos Ejes existan lotes amplios en superficie y dimensiones, que permitan construir edificios funcionales con parqueos suficientes para vehículos, orientación adecuada y volumetría significativa, por lo que deberá aplicarse la siguiente normativa:

- a) Para los lotes ubicados en el intermedio de la manzana y cuando correspondan a casos de subdivisión de lote, se establece la **superficie mínima de 330.00 m².**
- b) Para lotes ubicados en esquina de la manzana se establece la **superficie mínima de 360.00 m².**

En estos Ejes de Crecimiento Vertical se alienta la anexión de lotes, a fin de obtener superficies mayores que permitan proyectos arquitectónicos de significativo valor funcional, volumétrico, ambiental y estético, que se constituyan en aportes importantes para el desarrollo urbano.

CAPÍTULO II DE LOS FRENTES DE LOTES

ARTÍCULO 7°.- DIMENSIÓN MÍNIMA DEL FRENTE DEL LOTE.

Las dimensiones mínimas de frentes de lote están de acuerdo a los Subdistritos de la ciudad donde se ubican.

ARTÍCULO 8°.- LOTES UBICADOS EN LOS DISTRITOS 1, 2, 3, 4, 5, 6,7, 8 y 14.

Comprende a las zonas urbanizables definidas en el Plan Director de 1981, como ampliación del área urbana del Plano Regulador de 1961, y el Plano General de la Ciudad de Cochabamba aprobado por O.M. 2376/99.

- I. **Para los Distritos: 1, 2, 3 y 4, los proyectos de subdivisión de lotes y urbanizaciones** deberán cumplir la siguiente normativa:
 - a) Para lotes ubicados en la parte intermedia de la manzana y cuando correspondan a casos de subdivisión de lote, se establece la dimensión mínima del frente del lote de **8.00 m.**
 - b) Para lotes ubicados en esquina de la manzana, uno de sus lados deberá tener como mínimo **15.00 m.** y cumplir con la superficie mínima de lote en esquina, de acuerdo al Subdistrito de su ubicación.

- II. (*) En los Subdistritos: 2 Sarco, 3 Cala Cala y 6 Hipódromo, **los proyectos de subdivisión de lotes y urbanizaciones** deberán cumplir la siguiente normativa:

- a) Para lotes ubicados en la parte intermedia de la manzana y cuando correspondan a casos de subdivisión de lote, se establece la dimensión mínima del frente del lote de **10.00 m.**
- b) Para lotes ubicados en esquina de la manzana, uno de sus lados deberá tener como mínimo **15.00 m.** y cumplir con la superficie mínima de lote en esquina, de acuerdo al Subdistrito de su ubicación.

III. Para los Distritos: 5, 6, 7, 8 y 14, los proyectos de subdivisión de lotes y urbanizaciones deberán cumplir la siguiente normativa:

- a) Para lotes ubicados en la parte intermedia de la manzana y cuando correspondan a casos de subdivisión de lote, se establece la dimensión mínima del frente del lote de **8.00 m.**
- b) Para lotes ubicados en esquina de la manzana, uno de sus lados deberá tener como mínimo **15.00 m.** y cumplir con la superficie mínima de lote en esquina, de acuerdo al Subdistrito de su ubicación.

ARTÍCULO 9°.- LOTES UBICADOS EN LOS DISTRITOS N° 10,11 Y 12.

Comprende la parte central de la ciudad, donde **los proyectos de subdivisión de lotes y urbanizaciones** deberán cumplir la siguiente normativa:

- I. **En el Distrito 10:** Subdistritos: 07 Noroeste, 08 Noreste, 12 Sudeste y 11 Sudoeste.
 - a) Para lotes ubicados en la parte intermedia de la manzana y cuando correspondan a casos de subdivisión de lote, se establece el **frente mínimo de 12.00 m**
 - b) Para lotes ubicados en esquina de la manzana, uno de sus lados deberá tener como **mínimo de 15.00 m.** y cumplir con la superficie mínima de lote en esquina, de acuerdo al Subdistrito de su ubicación.
- II. **En el Distrito 11:** Subdistritos: 09 Muyurina y 13 Las Cuadras
 - a) Para lotes ubicados en la parte intermedia de la manzana y cuando correspondan a casos de subdivisión de lote, se establece el **frente mínimo de 10.00 m.**
 - b) Para lotes ubicados en esquina de la manzana, uno de sus lados deberá tener como **mínimo 15.00 m.** y cumplir con la superficie mínima de lote en esquina, de acuerdo al Subdistrito de su ubicación.
- I. **En el Distrito 12:** Subdistritos: 02 Sarco, 03 Cala Cala, 04 Queru Queru, 05 Tupuraya y 06 Hipódromo.
 - a) Para lotes ubicados en la parte intermedia de la manzana y cuando correspondan a casos de subdivisión de lote, se establece el **frente mínimo de 10.00 m.**
 - b) Para lotes ubicados en esquina de la manzana uno de sus lados deberá tener como **mínimo de 15.00 m.** y cumplir con la superficie mínima de lote en esquina, de acuerdo al Subdistrito de su ubicación.

ARTÍCULO 10°.- LOTES UBICADOS EN LOS CERROS.

De manera complementaria a la superficie mínima del lote, en estas zonas, los **proyectos de subdivisión de lotes y urbanizaciones** deberán cumplir la siguiente normativa:

- a) Para lotes ubicados en la parte intermedia de la manzana, se establece el **frente mínimo de 6.00 m.**
- b) Para lotes ubicados en esquina de la manzana, uno de sus lados deberá tener como **mínimo de 10.00 m.** y cumplir con la superficie mínima de lote en esquina, de acuerdo a su ubicación.

ARTÍCULO 11°.- LOTES UBICADOS EN LAS AVENIDAS DEFINIDAS COMO EJES DE CRECIMIENTO VERTICAL.

A objeto de coadyuvar a la construcción de edificios funcional y ambientalmente confortables se establece:

- a) Para lotes ubicados en la parte intermedia de la manzana cuando correspondan a casos de subdivisión de lote, se establece el **frente mínimo de 13.00 m.**
- b) Para lotes ubicados en esquina de la manzana uno de sus lados deberá tener como **mínimo 15.00 m.** y cumplir con la superficie mínima de lote en esquina, de acuerdo a su ubicación.

ARTÍCULO 12°.- OBLIGACIÓN.

Las superficies y frentes mínimos establecidos en el presente Reglamento, deberán ser observadas por las autoridades judiciales y compondores o árbitros en todo proceso judicial o extrajudicial de división y partición de bienes inmuebles, en concordancia con el artículo N° 130 de la Ley de Municipalidades N° 2028.

ARTÍCULO 13°.- VERIFICACION TECNICA PARA SUBDIVISION DE LOTE.

Cuando en los proyectos de subdivisión de lote existan edificaciones en el predio, estas deberán estar dentro los nuevos límites y respetar los retiros mínimos establecidos en el Reglamento General de Edificaciones, verificados a través de una inspección técnica. Las fracciones producto de la subdivisión deberán ser de formas regulares.

CAPÍTULO III REGULARIZACIÓN DE LOTES

ARTÍCULO 14°.- MODIFICACIÓN Y COMPLEMENTACION.

Se modifica el texto del Artículo 3° de la O.M. N 3285/04 de fecha 05/11/2004, la que a su vez modificó y complementó el Artículo 97° (Regularización de Predios o Lotes) de la OM N° 2464/00 de 14 de enero de 2000, la misma que corrigió éste Artículo del Capítulo X, Regularización, del Reglamento General de Urbanizaciones y Subdivisiones de Propiedades Urbanas, aprobado por OM 1061/91 de 20 de diciembre de 1991 y se complementa con el siguiente texto:

ARTICULO 97º.- (REGULARIZACION DE PREDIOS O LOTES)

Podrán ser regularizados predios que no tengan planos de lote aprobados por la Alcaldía, que cumplan las siguientes condiciones:

1. Que estén ubicados en el área urbana del Municipio de Cercado.
2. Que estén consolidados, mediante una construcción o con muro perimetral y verja.
3. Que el predio a regularizar tenga hasta 1300.00 m2. de superficie.
4. Que tenga Título de propiedad registrado en Derechos Reales.
5. Que tengan sus impuestos pagados, debiendo presentar los comprobantes de pago de los últimos cinco años.
6. Los predios ubicados en zonas destinadas para áreas verdes equipamientos y/o vías, según el Plano General de la ciudad de Cochabamba, los PMDDs, Planos Sectoriales y Planes Especiales, fajas de seguridad de ríos torrenteras y oleoductos no podrán ser objeto de fraccionamiento por consiguiente tampoco serán regularizados mientras la Alcaldía no decida el Cambio del Uso del Suelo o su expropiación.
7. Para la Regularización de los predios deberá respetarse las superficies y frentes mínimos establecidos de acuerdo a la ubicación de los mismos en los Distritos y lo establecido en la presente Ordenanza, así como en la O.M. N° 3850/2008.

ARTICULO 97 a.- (CESIONES PARA LOS CASOS DE REGULARIZACION).

Para el calculo de la superficie de cesión obligatoria, en todos los caso que se acojan al tramite de regularización de Lote, se les disminuirá el porcentaje del 18% correspondiente a vías del Cuadro N° 1, del Artículo 53 Régimen de Cesiones, del Reglamento General aprobado por OM N° 1061/91, en el entendido que no existe lote sin vía de acceso, manteniéndose el resto de los porcentaje de Cesión de dicho cuadro.

ARTICULO 97 b.- (PAGO POR CESIONES NO EFECTUADAS).

Como una forma de recuperar para beneficio publico el valor de las cesiones no efectuadas en los fraccionamientos no aprobados por la Alcaldía, en los Tramites de Regularización de Lote, se determina el pago en dinero de dicho valor, equivalente al porcentaje de superficie no cedida en el fraccionamiento inicial, recursos económicos que estarán destinados a la compra de terrenos para áreas verdes, bajo responsabilidad funcionaria.

ARTICULO 97c.- (CALCULO DEL MONTO A PAGAR)

En el tramite de Regularización de Lote, los interesados deberán pagar en dinero el valor de la superficie de cesión obligatoria no efectuada, monto determinado en base al precio catastral de terreno de acuerdo a la ubicación del lote, disminuyendo a dicho monto los siguientes factores de reducción de valor, que figuran en la OM 3950/2009 para el cobro de impuestos a la propiedad de bienes inmuebles:

- a. Material de la vía.
- b. Factor de inclinación.
- c. Ubicación del predio.
- d. Servicios que cuenta.

Resultando de dicho calculo el monto final que en dinero deberá cancelar el interesado.

ARTICULO 97º d.- (ADJUDICACIÓN DE SUPERFICIES EN EXCESO).

En los casos en que el predio a regularizar presente superficies mayores a la consignada en su Minuta de compra y venta y dicho excedente sea mayor a las variaciones permitidas por la OM N° 1857/96, el interesado podrá adjudicarse dicha diferencia excedente aplicando la OM. N° 2810/02 que homologo el “Reglamento de Transferencia de Terrenos Sobrantes de Propiedad Municipal”, si es que no existiera reclamo de alguna de sus colindancias y previo pago a la Alcaldía del valor de dicha superficie y el que será establecido de acuerdo al predio comercial de m2 de terreno de acuerdo a su ubicación, disminuyendo los factores de reducción de valor de la tierra urbana previstos en la OM N° 3950/2009 utilizada para el “Cobro de Impuestos a la Propiedad de Bienes Inmuebles”:

- a. Material de la vía.
- b. Factor de inclinación.
- c. Ubicación del predio.
- d. Servicios que cuenta.

La superficie de adjudicación por la que el interesado deberá pagar su valor será del total excedente existente en el terreno y no del saldo resultante de la aplicación del porcentaje de tolerancia admisible establecido por la OM. N° 1857/96.

ARTICULO 97º e.- (REGULARIZACIÓN TRANSITORIA).

En merito a que en la presente Ordenanza se exige para la regularización de predios el requisito del Título de Propiedad registrado en Derechos Reales, que anteriormente en la OM N° 3285/2004 era permitido, mediante minuta de compra-venta reconocida por autoridad competente o titulo de propiedad; a efectos de lograr una transición racional que no produzca problemas en la administración urbana, se establece un plazo de un año para que los propietarios de los predios que tengan solamente minuta, puedan proceder a regularizarlos en la Alcaldía Municipal. Concluido este plazo todos los tramites de Regularización de lotes serán atendidos cumpliendo los requisitos del presente articulo.

ARTÍCULO 15º.- CESIONES OBLIGATORIAS, FRENTE Y SUPERFICIES MÍNIMAS

Las cesiones obligatorias para los procesos de: urbanización, regularización y subdivisión de propiedades urbanas, así como las superficies y frentes mínimos de los lotes, se regirán por el siguiente cuadro:

Distrito	Sub-Distrito	ZONA	Cesión para Urbanización	Cesión para Regularización	Superficie mínima	Frente mínimo
1	24	Queru Queru	37 %	19 %	195.00 m2	8.00 m.
	25	Aranjuéz Alto	41 %	23 %	250.00 m2 en esquina	15.00 m.
	26	Mesadilla	41 %	23 %	195.00 m2	8.00 m.
2	22	Condebamba	41 %	23 %	250.00 m2 en esquina	15.00 m.
	23	Temporal Pampa	37 %	19 %	230.00 m2	10.00 m.
	24	Queru Queru Alto	37 %	19 %	250.00 m2 en esquina	15.00 m.
	1	Mayorazgo	37 %	19 %	230.00 m2	10.00 m.
	3	Cala Cala	37 %	19 %	250.00 m2 en esquina	15.00 m.
3	21	Sarcobamba	41 %	23 %	195.00 m2	8.00 m.
	6	Hipódromo	41 %	23 %	250.00 m2 en esquina	15.00 m.
	27	Villa Busch Norte	39 %	21 %	230.00 m2	10.00 m.
	2	Sarco	37 %	19 %	250.00 m2 en esquina	15.00 m.
4	10	Chimba	41 %	23 %	195.00 m2	10.00 m.
	27	Villa Busch Sud	39 %	21 %	250.00 m2 en esquina	15.00 m.
	28	Coña Coña	39 %	21 %	230.00 m2	10.00 m.
	6	Hipódromo	41 %	23 %	250.00 m2 en esquina	15.00 m.
5	14	La Maica	44 %	26 %	180.00 m2	8.00 m.
	15	Jaihuayco	44 %	26 %	250.00 m2 en esquina	15.00 m.
	16	Alalay Norte	44 %	26 %	180.00 m2	8.00 m.
	17	Lacma	44 %	26 %	250.00 m2 en esquina	15.00 m.
6	16	Alalay Norte	44 %	26 %	180.00 m2	8.00 m.
7	16	Alalay Norte	44 %	26 %	250.00 m2 en esquina	15.00 m.
	19	Alalay Sud	44 %	26 %	180.00 m2	8.00 m.
8	18	Ticti	44 %	26 %	250.00 m2 en esquina	15.00 m.
	20	Valle Hermoso	39 %	21 %	180.00 m2	8.00 m.
9	29	La Maica (Sud)	44 %	-	250.00 m2 en esquina	15.00 m.
	30	Azirumarca	44 %	-	180.00 m2	8.00 m.
	31	Pucara Grande	44 %	-	330.00 m2	12.00 m.
	32	Valle Hermoso (Sud)	44 %	-	360.00 m2 en esquina	15.00 m.
10	7	Noroeste	-	-	230.00 m2	10.0 m.
	8	Noreste	-	-	250.00 m2 en esquina	15.00 m.
	11	Sudoeste	-	-	180.00 m2	8.00 m.
	12	Sudeste	-	-	250.00 m2 en esquina	15.00 m.
11	9	Muyurina	-	-	230.00 m2	10.0 m.
	13	Las Cuadras	-	-	250.00 m2 en esquina	15.00 m.
12	2	Sarco	37 %	19 %	230.00 m2	10.00 m.
	3	Cala Cala	37 %	19 %	250.00 m2 en esquina	15.00 m.
	4	Queru Queru	37 %	19 %	180.00 m2	8.00 m.
	5	Tupuraya	41 %	23 %	250.00 m2 en esquina	15.00 m.
	6	Hipódromo	41 %	23 %	230.00 m2	10.00 m.
14	19	Alalay Sud	44 %	26 %	180.00 m2	8.00 m.
	20	Valle Hermoso	39 %	21 %	250.00 m2 en esquina	15.00 m.
Lotes ubicados en los Cerros					120.00 m2	6.00 m.
Lotes ubicados en los Ejes de Crecimiento Vertical					150.00 m2 en esquina	10.00 m.
					330.00 m2	13.00 m.
					360.00 m2 en esquina	15.00 m.

CAPÍTULO IV DE LAS HABITACIONES EN LA FAJA JARDÍN FRONTAL

ARTÍCULO 16°.- LOTES UBICADOS EN LOS DISTRITOS 1, 2, 3, 4, 5, 6,7, 8 Y 14.

Corresponde a los Distritos de la extensa periferie de la ciudad, donde existe una tendencia predominante de combinar el uso del predio con vivienda (unifamiliar) y otras actividades económicas de producción, comercio y prestación de servicios personales directos.

A objeto de facilitar el rendimiento del predio y las iniciativas económicas de la población, en la faja jardín frontal del predio, se autoriza la construcción provisional (trabajos menores) **de 1 (una) habitación solo de planta baja** que cumpla las siguientes condiciones:

I. Dimensiones:

- a) Para lotes con frentes entre 6.00 y 13.00 m. se permitirá el emplazamiento de una habitación de 3.00 m. de frente.
- b) Para lotes con frentes mayores a 13.00 m. se permitirá el emplazamiento de una habitación de 4.00 m. de frente.

En edificios en condominio, comerciales o de oficinas, no está permitida la construcción de habitación en Faja Jardín. En consecuencia previo a la aprobación del edificio en Régimen de Propiedad Horizontal, la faja jardín deberá estar libre de edificaciones.

II. Características técnicas:

- a) En la construcción de habitación en faja jardín, queda prohibido la utilización de estructuras de hormigón armado.
- b) El emplazamiento de la habitación deberá estar apoyada en uno de los laterales del predio, no permitiéndose en la parte central del frente del predio.
- c) En los lotes ubicados en esquina de la manzana, la habitación en faja jardín de carácter provisional, se ubicará en uno de sus frentes, quedando prohibido el emplazamiento de dicha construcción en el ochave del predio.

III. Usos:

- a) Venta de artesanías, sastrerías, café Internet, tiendas de barrio, farmacias, peluquerías, salones de peinado, consultorios, snack, cajeros automáticos, garaje para vehículos, churrasqueros particulares, alguna función que no sea componente de la vivienda, y otras actividades que no precisen de infraestructura o acondicionamiento especial.
- b) Que su funcionamiento no genere conflicto para la circulación de vehículos por la calzada y de las personas por la acera a las que colinda y tampoco genere molestia e intranquilidad en el vecindario.
- c) Se prohíbe la venta y consumo de bebidas alcohólicas de ninguna naturaleza.

- d) Las actividades que se realicen en esta habitación, deberán cumplir las condiciones ambientales, sanitarias y técnicas establecidas en la normativa vigente.

IV. Licencia de Funcionamiento:

Para la emisión de la Licencia de Funcionamiento de las actividades permitidas en estas habitaciones en faja jardín, deberán contar con informe técnico que respalde la correcta aplicación de la normativa vigente. **Para la habitación en faja jardín que no cuente con la autorización Municipal respectiva, no se extenderá la Licencia de Funcionamiento.**

ARTÍCULO 17 °.- LOTES UBICADOS EN LOS DISTRITOS N° 10, 11 Y 12.

En los Distritos 10, 11 y 12 se prohíben la construcción de habitación en faja jardín.

ARTÍCULO 18°.- LOTES UBICADOS EN LA ZONA DE PRESERVACIÓN HISTÓRICA.

En esta zona no se aplica la construcción en faja jardín, porque la tipología de edificación de esta zona corresponde a edificación compacta y sobre rasante.

ARTÍCULO 19 °.- LOTES UBICADOS EN LOS CERROS.

La población construye la tipología de vivienda progresiva (construcción de la vivienda habitación por habitación) a causa de las limitaciones económicas de sus propietarios o de la forma del terreno, los lotes presentan inclinaciones positivas o negativas bastante pronunciadas que obliga a la habilitación de plataformas o realizar excavaciones de volúmenes importantes para el emplazamiento de la vivienda. El patio es el espacio que estructura a la vivienda, en torno a él se ubican en el tiempo las diferentes habitaciones.

- a) Para lotes ubicados en los cerros se permite la construcción de una habitación sobre la rasante municipal del predio con una dimensión de 3.00 m. y con las características técnicas descritas en el Artículo 16° del presente Capítulo, cualquiera sea la dimensión del frente del predio.
- b) En el Circuito Bolivia al ser una vía de alto tráfico y de carácter interdistrital, no se permite la construcción de habitación en faja jardín.

ARTÍCULO 20°.- PREDIOS UBICADOS EN AVENIDAS DEFINIDAS COMO EJES DE CRECIMIENTO VERTICAL Y EDIFICIOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL.

En estos predios se prohíbe la construcción de habitación en faja jardín.

Una vez construido el edificio nuevo en altura, el retiro de la faja jardín podrá ser liberada e incorporada al perfil espacial de la vía, con el retiro de la verja o cerramiento frontal.

CAPÍTULO V DE LAS EDIFICACIONES DE FONDO.

ARTÍCULO 21 °.- EDIFICACIONES EN EL FONDO DE LOTE.

En el fondo del lote, cualquiera sea la dimensión de su frente, **se permite la construcción de una edificación hasta máximo de 2 (dos) plantas (Planta Baja y Planta Alta)**, apoyadas en los límites colindantes, las que deberán adecuarse a las siguientes condiciones:

- I. La edificación a construirse, deberá cumplir obligatoriamente las condiciones mínimas de habitabilidad, en lo referente a funcionalidad, acondicionamiento natural (soleamiento, iluminación, ventilación) y de privacidad establecidas en el Código Civil (D.L. N° 12760 de 08/08/75) Art. 124 (Vistas Directas y Oblicuas), por consiguiente:
 - a) No se permiten ventanas o aberturas con **vista directa**, ni balcones, voladizos u otros elementos de acceso permanente, si no existe 2.00 m. de distancia hacia la propiedad colindante.
 - b) Tampoco se permite tener **vistas oblicuas** a una distancia menor a 0.60 m. desde el lado más próximo de la ventana o abertura hasta el límite de la propiedad colindante.

- II. Los patios de iluminación y/o ventilación (pozos de luz) requeridos para las edificaciones de fondo, se clasifican 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 las siguientes especificaciones:
 - a) Patios de primera clase:

Superficie mínima de 9.00 m² y lado menor mínimo de 3.00 m.

 - b) Patios de segunda clase:

Superficie mínima de 4.00 m² y lado menor mínimo de 2.00 m.

 - c) No se permitirá techar los patios o pozos de luz bajo ningún justificativo.

ARTÍCULO 22°.- DISTANCIA ENTRE LA EDIFICACIÓN PRINCIPAL Y DE FONDO.

La distancia mínima entre la edificación principal y la de fondo deberá ser de 3.00 m., incluyendo voladizos. En esta separación se admite ubicar un ambiente, solamente en planta baja y con una superficie de 9.00 m².

ARTÍCULO 23°.- ACCESO LATERAL PARA SEGUNDA EDIFICACIÓN Y DE FONDO

En todos los casos en que se presente dos unidades de edificación, obligatoriamente en la edificación principal se deberá dejar un retiro libre de 3.00 m. para el acceso a la segunda edificación o de fondo, independientemente del frente de lote.

ARTÍCULO 24°.- PROFUNDIDAD DE PLANTA.

La edificación de fondo no deberá exceder 1/3 de la dimensión del fondo del lote.

ARTÍCULO 25°.- SEPARACIÓN ENTRE EDIFICACIÓN Y LÍMITE POSTERIOR.

Si el interesado desea mantener los 3.00 metros de separación entre la edificación de fondo y el muro o límite posterior del predio, previsto en el Reglamento General de Edificaciones, podrá ser aprobada su solicitud.

CAPÍTULO VI ALTURAS MÁXIMAS DE EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 26°.- ALTURAS MÁXIMAS DE EDIFICACIÓN.

Con el objetivo de ajustar las alturas máximas de edificación, se plantean nuevos parámetros para la determinación de la altura, los mismos que no se tomaron en cuenta en las anteriores disposiciones municipales como ser el frente, superficie de lote y su relación con el perfil de vía, factores que resultan de importancia relevante en la configuración del espacio construido del tejido urbano de la ciudad.

ARTÍCULO 27°.- ZONA DE CONSERVACIÓN DE LA IMAGEN URBANA.

EDIFICACIÓN COMPACTA:

Color **amarillo** en el plano de referencia:

I. LÍMITES:

Av. Oquendo, Av. República, Calle Guayamerin, Av. Barrientos, Av. 6 de Agosto, Av. Cabildo, Av. Bartolomé Guzmán, Corredor San Sebastián, Av. Ayacucho, Av. Aroma, Av. Huayna Kapac, Av. Juana Azurduy de Padilla, Av. Heroínas, Calle Tumusla, Calle Mayor Rocha, Calle Junín, Calle México, Av. Ayacucho, Calle José de la Reza, Plazuela Barba de Padilla, Calle España, Calle México, Calle Paccieri, Calle Antezana, Calle Venezuela y Av. Oquendo. **(Ver Plano de referencia).**

II. ALTURAS MÁXIMAS DE EDIFICACIÓN PARA LOTES INTERMEDIOS:

PERFIL DE VIA	FRENTE DE LOTE	RETIRO LATERAL	RETIRO FONDO	ALTURA MAXIMA
Menores a 9.00 m.	De 5.00 m. a mas.	Apoyo en ambos laterales.	3.00 m. Incluido voladizos.	3 Plantas (P.B. mas 2 pisos adicionales)
En vías de 9.00 m. a Mas.	De 5.00 m. a mas.	Apoyo en ambos laterales.	3.00 m. Incluido voladizos.	7 Plantas (P.B. mas 6 pisos adicionales)

III. ALTURAS MÁXIMAS DE EDIFICACIÓN PARA LOTES EN ESQUINA:

PERFIL DE VIA	FRENTE (1)	FRENTE (2)	LATERAL (1)	LATERAL (2)	ALTURA MAXIMA
En cualquier perfil de vía.	Superior a 5.00 m.	Cualquier dimensión superior al frente (1).	Apoyo en el 50% y retiro de 3.00 m. en el otro 50% de su dimensión (incluido voladizo)	Apoyo en toda su dimensión, menos la separación lateral (1) de 3.00 m.	7 Plantas (P.B. mas 6 pisos adicionales)

- a) Las soluciones de ventilación e iluminación necesarias estarán sujetos a las especificaciones técnicas referidas en el Reglamento General de Edificaciones.

- b) Predios con frente menores a 5.00 m., deberán sujetarse a lo establecido en la O.M. 3850/08 (Predios Menores Consolidados).

IV. DE LOS VOLADIZOS:

Se derogan los numerales 3.1.5.1., 3.1.5.2, 3.1.5.3 y 3.1.5.4 del Capítulo III Normas Generales de la O.M. 1061/91 (Reglamento General de Edificaciones); con el siguiente texto: **No se aceptan voladizos en fachadas hacia la vía pública.**

ARTÍCULO 28°.- ZONA DE RENOVACION DE LA IMAGEN URBANA:

EDIFICACIÓN AISLADA:

Color **rosado** en el plano de referencia:

I. Límites:

Av. Circunvalación Beijín, Torrentera Arocagua, Rio Chaqui Mayu, Rio Rocha, Av. General Galindo, Av. Rubén Darío, Circuito Bolivia, Calle 16 de Julio (final); Calle Moxos, Calle innominada, Av. Los Andes, Calle Ñuflo de Chávez, Calle Guabirá, Calle Paucarpata, Calle Tomas Monje Gutiérrez, Calle Socabaya, Calle innominada, Av. Federico Escobar; Av. Petrolera, Canal de Riegos, Calle Rioja, Av. Petrolera, Av. Rio Bermejo, Canal de Riegos Central, Av. Copacabana, Av. De la Fuerza Aérea, Av. Sajama, Av. Beneméritos del Chaco, Calle Trojes, Calle Arquímedes, Av. 6ta., Calle innominada, Calle Darwin, Camino a 4 esquinas, Av. 2da., Calle innominada, Rio Taquiña y Av. Circunvalación Beijín. (Ver Plano de referencia).

II. Área de Transición;

Con el fin de garantizar la calidad ambiental y del paisaje urbano en el tramo de la Av. Circunvalación Beijing, desde el Rio Chaqui Mayu hasta la Quebrada Taquiña (límite con el Municipio de Tiquipaya), en las rasantes Norte y Sud, definida como área de transición entre las Zonas de Preservación del Paisaje y la de Renovación de la Imagen Urbana:

Las alturas máximas de edificación en esta área no podrán sobrepasar las 4 plantas (Planta Baja más 3 pisos adicionales).

En caso de presentarse mezzanine en el proyecto de la edificación, éste se computará como una planta. Es decir Planta Baja, mezzanine, mas 2 pisos adicionales.

III. ALTURAS MÁXIMAS DE EDIFICACIÓN PARA LOTES INTERMEDIOS.

a) PARA UNA UNIDAD DE EDIFICACIÓN:

FRENTE DE LOTE	PERFILES DE VIA, RETIROS Y ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION					
	Menores a 9.00 m.	Altura Max.	De 9.00 hasta menores a 12.50 m.	Altura Max.	De 12.50 a más.	Altura Max.
Menores a 8.00 m.	Apoyo en ambos laterales (En P.B. y P.A.)	2 plantas (P.B. + 1 piso adicional)	Apoyo en ambos laterales (En P.B. y P.A.)	2 plantas (P.B. + 1 piso adicional)	Apoyo en ambos laterales (En P.B. y P.A.)	2 plantas (P.B. + 1 piso adicional)
De 8.01 m. a 10.00 m.	Según O.M. 1061/91.	2 plantas (P.B. + 1 piso adicional)	Según O.M. 1061/91.	2 plantas (P.B. + 1 piso adicional)	Según O.M. 1061/91.	2 plantas (P.B. + 1 piso adicional)
			En P.B. y 1er Piso: Un retiro lateral de 2.00 m. (incluido voladizo); y apoyo en el otro. En el 2do. Piso: Retiros de 2.00 m. en ambos laterales.	3 plantas (P.B. + 2 pisos adicionales)	En P.B. y 1er Piso: Un retiro lateral de 2.00 m. (incluido voladizo); y apoyo en el otro. En el 2do. Piso: Retiros de 2.00 m. en ambos laterales.	3 plantas (P.B. + 2 pisos adicionales)
De 10.01 m. a 13.00 m.	Según O.M. 1061/91.	2 plantas (P.B. + 1 piso adicional)	Según O.M. 1061/91.	2 plantas (P.B. + 1 piso adicional)	Según O.M. 1061/91.	2 plantas (P.B. + 1 piso adicional)
			En P.B. y 1er Piso: Un retiro lateral de 2.00 m. (incluido voladizo); y apoyo en el otro. En el 2do. Piso: Retiros de 2.00 m. en ambos laterales	3 plantas (P.B. + 2 pisos adicionales)	En P.B. y 1er Piso: Un retiro lateral de 2.00 m. (incluido voladizo); y apoyo en el otro. En el 2do. y 3er Piso: Retiros de 2.00 m. en ambos laterales	4 plantas (P.B. + 3 pisos adicionales)
			Retiros de 2.00 m. en ambos laterales, desde P.B.	4 plantas (P.B. + 3 pisos adicionales)	Retiros de 2.00 m. en ambos laterales, desde P.B.	5 plantas (P.B. + 4 pisos adicionales)
De 13.01 m. a 18.00 m.	Según O.M. 1061/91.	2 plantas (P.B. + 1 piso adicional)	Retiros de 2.00 m. en ambos laterales, desde P.B.	4 plantas (P.B. + 3 pisos adicionales)	Retiros de 2.00 m. en ambos laterales, desde P.B.	6 plantas (P.B. + 5 pisos adicionales)
De 18.01 m. a Mas.	Según O.M. 1061/91.	2 plantas (P.B. + 1 piso adicional)	Retiros de 2.00 m. en ambos laterales, desde P.B.	4 plantas (P.B. + 3 pisos adicionales)	Retiros de 3.00 m. en ambos laterales, desde P.B.	8 plantas (P.B. + 7 pisos adicionales)

En la tipología de frente de 18.01 a más, se podrá permitir la edificación en 4 o 6 plantas, con retiros de 2.00 m. en ambos laterales, de acuerdo al perfil de la vía colindante al predio.

b) PARA DOS UNIDADES DE EDIFICACIÓN:

Cuando el predio tenga un fondo mayor a 50.00 m., se deberá presentar el proyecto con dos unidades de edificaciones independientes que podrán ser de la misma altura y separadas entre sí con 3.00 m., de distancia hasta la 6ta. Planta, y con 5.00 m. a partir de la 7ma. Planta.

El acceso y salida vehicular a las dos unidades de edificación obligatoriamente deberán estar solucionados de forma directa hacia la vía colindante del predio e independientes del ingreso peatonal. En caso de plantear en uno de los retiros de la primera unidad de edificación, el acceso vehicular para la segunda unidad de edificación, en planta baja, este acceso deberá tener un retiro mínimo de 5.00 m.

c) PREDIOS UBICADOS EN PASAJES:

En predios con tipología de edificación aislada ubicados en pasajes, se podrá incrementar un piso adicional a la altura máxima permitida, siempre y cuando **deje un retiro de faja jardín de 5.00 m. solamente para vivienda unifamiliar.**

IV. ALTURAS MÁXIMAS DE EDIFICACIÓN PARA LOTES EN ESQUINA:

PERFIL DE VIA	RETIROS Y ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION		
Cualquier perfil de vías.	Según especificaciones de la O.M. 1061/91.	P.B. y 1er. Piso apoyo en ambos laterales; 2do. Piso hasta 5to. Piso, retiro de 2.00 y 2.00 m. incluidos voladizos.	3.00 y 3.00 m. (Desde P.B.) incluido voladizos.
Altura Máxima:	2 plantas	6 plantas	8 plantas

ARTÍCULO 29°.- ZONA DE CONSOLIDACION DE LA IMAGEN URBANA:

EDIFICACIÓN AISLADA:

Color **verde** en el plano de referencia:

I. Límites:

Perímetro A: Circuito Bolivia, Av. Huanchaca, Av. Isiboro Secure, Av. Tunari, Av. Del Ruseñor, Av. Guayacán, Av. Belisario Boeto, Av. Mar del Plata, Av. Humberto Asin, Av. Misicuni, Av. Pisiga, Calle Vitichi, Torrentera Asna Cochi, Limite Urbano este, Limite Urbano sur, Rio Tamborada, Av. Petrolera, Av. Uncía, Av. Humberto Asin, Av. Manabí, Canal de Riegos, Av. Valle Hermoso, Av. Derechos Humanos, Calle Marínela García, Av. Miraflores, Av. Siglo XX y Circuito Bolivia.

Perímetro B: Av. Copacabana, Av. Mártires de la Democracia, Canal de Riegos Central, Av. Bermejo, Av. Independencia, Rio Tamborada, Limite Champa Rancho, Av. Virgen de la Candelaria, Av. Fuerza Aérea y Av. Copacabana.

Perímetro C: Av. Sajama, Av. Fuerza Aérea, Av. Luis García, Limite malla del Aeropuerto, Av. Guillermo Killmann, Av. Alfonso Arce y Av. Sajama. (Ver Plano de referencia).

II. ALTURAS MÁXIMAS DE EDIFICACIÓN PARA LOTES INTERMEDIOS.

a) PARA UNA UNIDAD DE EDIFICACIÓN:

FRENTE DE LOTE	PERFILES DE VIA, RETIROS Y ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION					
	Menores a 9.00 m.	Altura Max.	De 9.00 hasta menores a 12.50 m.	Altura Max.	De 12.50 a más.	Altura Max.
Menores a 8.00 m.	Apoyo en ambos laterales (En P.B. y P.A.)	2 plantas (P.B. + 1 piso adicional)	Apoyo en ambos laterales (En P.B. y P.A.)	2 plantas (P.B. + 1 piso adicional)	Apoyo en ambos laterales (En P.B. y P.A.)	2 plantas (P.B. + 1 piso adicional)
De 8.10 m. a 10.00 m.	Según O.M. 1061/91.	2 plantas (P.B. + 1 piso adicional)	Según O.M. 1061/91.	2 plantas (P.B. + 1 piso adicional)	Según O.M. 1061/91.	2 plantas (P.B. + 1 piso adicional)
			En P.B. y 1er Piso: Un retiro lateral de 2.00 m. (incluido voladizo); y apoyo en el otro. En el 2do. Piso: Retiros de 2.00 m. en ambos laterales.	3 plantas (P.B. + 2 pisos adicionales)	En P.B. y 1er Piso: Un retiro lateral de 2.00 m. (incluido voladizo); y apoyo en el otro. En el 2do. Piso: Retiros de 2.00 m. en ambos laterales.	3 plantas (P.B. + 2 pisos adicionales)
De 10.10 m. a 13.00 m.	Según O.M. 1061/91.	2 plantas (P.B. + 1 piso adicional)	Según O.M. 1061/91.	2 plantas (P.B. + 1 piso adicional)	Según O.M. 1061/91.	2 plantas (P.B. + 1 piso adicional)
			En P.B. y 1er Piso: Un retiro lateral de 2.00 m. (incluido voladizo); y apoyo en el otro. En el 2do. Piso: Retiros de 2.00 m. en ambos laterales	3 plantas (P.B. + 2 pisos adicionales)	En P.B. y 1er Piso: Un retiro lateral de 2.00 m. (incluido voladizo). apoyo en el otro. En el 2do., 3er. Piso: Retiros de 2.00 m. en ambos laterales.	4 plantas (P.B. + 3 pisos adicionales)
			Retiros de 2.00 m. en ambos laterales, desde P.B.	3 plantas (P.B. + 2 pisos adicionales)	Retiros de 2.00 m. en ambos laterales, desde P.B.	4 plantas (P.B. + 3 pisos adicionales)
De 13.10 m. a Mas	Según O.M. 1061/91.	2 plantas (P.B. + 1 piso adicional)	Retiros de 2.00 m. en ambos laterales, desde P.B.	3 plantas (P.B. + 2 pisos adicionales)	Retiros de 2.00 m. en ambos laterales, desde P.B.	4 plantas (P.B. + 3 pisos adicionales)

b) PARA DOS UNIDADES DE EDIFICACIÓN:

Cuando el predio tenga un fondo mayor a 50.00 m., se deberá presentar el proyecto con dos unidades de edificaciones independientes que podrán ser de la misma altura y separadas entre sí con 3.00 m., de distancia.

El acceso y salida vehicular a las dos unidades de edificación obligatoriamente deberán estar solucionados de forma directa hacia la vía colindante del predio e independientes del ingreso peatonal. En caso de plantear en uno de los retiros de la primera unidad de edificación, el acceso vehicular para la segunda unidad de edificación, en planta baja, este acceso deberá tener un retiro mínimo de 5.00 m.

c) PREDIOS UBICADOS EN PASAJES:

En predios con tipología de edificación aislada ubicados en pasajes, se podrá incrementar un piso adicional a la altura máxima permitida, siempre y cuando deje un retiro de faja jardín de 5.00 m. solamente para vivienda unifamiliar.

III. ALTURAS MÁXIMAS DE EDIFICACIÓN PARA LOTES EN ESQUINA:

PERFIL DE VIA	RETIROS Y ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION	
Cualquier perfil de vías.	Según especificaciones de la O.M. 1061/91.	P.B. y 1er. Piso apoyo en ambos laterales; 2do. y 3er Piso, retiro de 2.00 y 2.00 m. incluidos voladizos
Altura Máxima:	2 plantas	4 plantas

IV. ALTURAS MÁXIMAS DE EDIFICACIÓN PARA EJES DE DINAMIZACIÓN:

En los Ejes de Dinamización de esta Zona conformada por las Avenidas, Guayacán, Siglo XX, Los Ángeles, Huanchaca, Pedro de Zaballos y Francisco de Borja, se permite la altura máxima de 6 plantas (PB. mas 5 pisos adicionales), de acuerdo a las especificaciones del cuadro de la Zona de Renovación de la Imagen Urbana, respecto al frente de lote.

ARTÍCULO 30°.- ZONA DE PRESERVACIÓN DEL PAISAJE.

EDIFICACIÓN AISLADA:

Color naranja en el plano de referencia:

I. Límites:

Perímetro A: Limite Urbano - Parque Nacional Tunari, Rio Chaqui Mayu, Torrentera Arocagua, Av. Circunvalación Beijing, Quebrada Taquiña y Limite Urbano.

Perímetro B: Final Calle 16 de Julio, Circuito Bolivia, Av. Siglo XX, Av. Miraflores, Calle Marínela García, Av. Derechos Humanos, Canal de Riegos, Calle Finlandia, Calle Montevideo, Av. Petrolera, Av. Federico Escobar, Calle Innominada, Calle Socabaya, Calle Monje Gutiérrez, Calle Paucarpata, Calle Guabirá, Calle Ñuflo de Chávez, Calle Los Andes, Calle Innominada, Calle Moxos, Av. República y Final Calle 16 de Julio.

Perímetro C: Final Av. Guayacán, Limite Urbano Este, Torrentera Asna Cochi, Av. Pisiga, Av. Misicuni, Av. Mar del Plata, Av. Belisario Boeto y Final Av. Guayacán. **(Ver Plano de referencia).**

II. ALTURAS MÁXIMAS DE EDIFICACIÓN PARA LOTES INTERMEDIOS.

a) PARA UNA UNIDAD DE EDIFICACIÓN:

FRENTE DE LOTE	PERFILES DE VIA, RETIROS Y ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACION					
	Menores a 9.00 m.	Altura Max.	De 9.00 hasta menores a 12.50 m.	Altura Max.	De 12.50 a más.	Altura Max.
Menores a 8.00 m.	Apoyo en ambos laterales (En P.B. y P.A.)	2 plantas (P.B. + 1 piso adicional)	Apoyo en ambos laterales (En P.B. y P.A.)	2 plantas (P.B. + 1 piso adicional)	Apoyo en ambos laterales (En P.B. y P.A.)	2 plantas (P.B. + 1 piso adicional)
De 8.10 m. a 10.00 m.	Según O.M. 1061/91.	2 plantas (P.B. + 1 piso adicional)	Según O.M. 1061/91.	2 plantas (P.B. + 1 piso adicional)	Según O.M. 1061/91.	2 plantas (P.B. + 1 piso adicional)
			En P.B. y 1er Piso: Un retiro lateral de 2.00 m. (incluido voladizo); y apoyo en el otro. En el 2do. Piso: Retiros de 2.00 m. en ambos laterales.	3 plantas (P.B. + 2 pisos adicionales)	En P.B. y 1er Piso: Un retiro lateral de 2.00 m. (incluido voladizo); y apoyo en el otro. En el 2do. Piso: Retiros de 2.00 m. en ambos laterales.	3 plantas (P.B. + 2 pisos adicionales)
De 10.10 m. a 13.00 m.	Según O.M. 1061/91.	2 plantas (P.B. + 1 piso adicional)	Según O.M. 1061/91.	2 plantas (P.B. + 1 piso adicional)	Según O.M. 1061/91.	2 plantas (P.B. + 1 piso adicional)
			En P.B. y 1er Piso: Un retiro lateral de 2.00 m. (incluido voladizo); y apoyo en el otro. En el 2do. Piso: Retiros de 2.00 m. en ambos laterales	3 plantas (P.B. + 2 pisos adicionales)	En P.B. y 1er Piso: Un retiro lateral de 2.00 m. (incluido voladizo); y apoyo en el otro. En el 2do. Piso: Retiros de 2.00 m. en ambos laterales.	3 plantas (P.B. + 2 pisos adicionales)
			Retiros de 2.00 m. en ambos laterales, desde P.B.	3 plantas (P.B. + 2 pisos adicionales)	Retiros de 2.00 m. en ambos laterales, desde P.B.	3 plantas (P.B. + 2 pisos adicionales)
De 13.10 m. a Mas	Según O.M. 1061/91.	2 plantas (P.B. + 1 piso adicional)	Retiros de 2.00 m. en ambos laterales, desde P.B.	3 plantas (P.B. + 2 pisos adicionales)	Retiros de 2.00 m. en ambos laterales, desde P.B.	3 plantas (P.B. + 2 pisos adicionales)

b) PARA DOS UNIDADES DE EDIFICACIÓN:

Cuando el predio tenga un fondo mayor a 50.00 m., se deberá presentar el proyecto con dos unidades de edificaciones independientes que podrán ser de la misma altura y separadas entre sí con 3.00 m., de distancia.

III. ALTURAS MÁXIMAS DE EDIFICACIÓN PARA LOTES EN ESQUINA:

PERFIL DE VIA	RETIROS Y ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION	
Cualquier perfil de vías.	Según especificaciones de la O.M. 1061/91.	P.B. apoyo en ambos laterales; 1er.y 2do. Piso, retiro de 2.00 y 2.00 m. incluido voladizos
Altura Máxima:	2 plantas	3 plantas

ARTÍCULO 31°.- ALTURAS MÁXIMAS DE EDIFICACIÓN PARA AVENIDAS DEFINIDAS COMO EJES DE CRECIMIENTO VERTICAL

Corresponde a las líneas segmentadas de color **rojo** en el plano de referencia.

I. NOMINA Y UBICACIÓN:

DE ACUERDO A LA O.M. 1924/97:

1. Av. Heroínas en los tramos comprendidos entre Av. Rafael Urquidi y Calle Junín y Av. San Martín y el Parque de la Autonomía (Zona final San Pedro).
2. Av. Salamanca, en el tramo comprendido entre Plaza Colón y Plaza Quintanilla.
3. Av. Aniceto Arce, tramo comprendido entre Av. Oquendo y Av. Ramón Rivero.
4. Av. Guillermo Urquidi entre Av. Oquendo y Calle J. Reyes.
5. Av. Aroma entre Av. Oquendo y Plaza San Sebastián.
6. Av. Ramón Rivero entre Av. Aniceto Arce y Av. Ballivian.
7. Av. América en los tramos comprendidos entre Av. Circunvalación y calle Pantaleón Dalence; Av. Melchor Urquidi y Av. General Galindo.
8. Av. Simón López, en el tramo comprendido entre Av. Circunvalación o Beijing y Plazuela de Cala Cala.
9. Av. Libertador Bolívar, en el tramo comprendido entre Plazuela de Cala Cala y Av. Oblitas.
10. Av. Santa Cruz entre Av. Uyuni y Av. América.
11. Av. Villarroel entre Av. Oblitas y Av. América.
12. Av. Circunvalación o Beijing entre Av. Simón López y Av. General Marzana.
13. Av. Melchor Pérez de Olguín entre Av. Simón López y General Marzana.
14. Av. Blanco Galindo entre limite jurisdiccional con el Municipio de Colcapirhua y la Av. Humboldt.
15. Av. Víctor Ustariz entre el Municipio de Colcapirhua y la calle Walter Rocha.
16. Av. Huayna Kapac entre Av. Juana Azurduy de Padilla y Av. 27 de Agosto.
17. Av. Ayacucho entre calle L. Cabrera y Av. 6 de Agosto.
18. Av. Panamericana entre Av. 6 de Agosto y Av. Mártires de la Democracia (Canal de Riegos - Zona de Villa México).
19. Av. 6 de Agosto entre Av. Siles y Av. República.
20. Av. Suecia entre calle Guabirá y Av. Siglo XX.
21. Av. Petrolera entre la Calle N. Ríos y Parque Florida.
22. Av. República entre Av. Oquendo y Av. Petrolera.

DE ACUERDO A LA O.M. 3011/03:

23. Av. Humboldt, en el tramo comprendido entre Av. Blanco Galindo y calle F. Salinas.
24. Av. Oblitas, en el tramo comprendido entre Av. Libertador Bolívar y Av. Santa Cruz.
25. Av. Uyuni, en el tramo comprendido entre Av. Santa Cruz y Av. Gral. Galindo.
26. Av. D'orbigny, en el tramo comprendido entre Av. Circunvalación - Beijing y Av. J.M. Villavicencio.
27. Av. J.M. Villavicencio, en el tramo comprendido entre Av. D'orbigny y Av. Segunda.
28. Av. Segunda, en el tramo comprendido entre Av. J.M. Villavicencio y Av. América.
29. Av. América, en el tramo comprendido entre Av. Segunda y Av. Mariscal Santa Cruz (Ex - Beijing).
30. Av. América, en el tramo comprendido entre Av. Gral. Galindo y Calle M. Borda (O.M. 3697/07).
31. Av. Melchor Urquidi, en el tramo comprendido entre Av. América y Av. Uyuni. En esta avenida la altura máxima de edificación solo se aplicará a los lotes ubicados con frente sobre ella y no sobre la Avenida Pando, aunque el predio tenga doble frente, en este caso el edificio en altura sólo podrá estar emplazado en la parte sobre la Avenida M. Urquidi abarcando máximo hasta el 50% del fondo del lote.

NUEVAS AVENIDAS DEFINIDAS COMO EJES DE CRECIMIENTO VERTICAL:

32. Av. Papa Paulo entre Av. Ramón Rivero y Av. Aniceto Arce.
 33. Av. D'orbigny entre Av. Mariscal Santa Cruz (Ex - Beijing) y Av. Melchor Pérez.
 34. Av. 9 de Abril entre Av. Oquendo y Calle Knaut.
 35. Av. Ingavi entre Av. Mariscal Santa Cruz y Av. Beneméritos del Chaco.
- II. Los predios del "Club Hípico", el supermercado "IC Norte" y la Clínica "Los Olivos" (manzanas 222 y 079), no se consideran como parte de los Ejes de Crecimiento Vertical que lo rodean, debiendo mantener su Uso de Suelo como Equipamiento.

III. ALTURAS MÁXIMAS DE EDIFICACIÓN PARA LOTES INTERMEDIOS.

a) PARA UNA UNIDAD DE EDIFICACIÓN:

FRENTE DE LOTE	PERFILES DE AVENIDAS - RETIROS Y ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACION			
	Hasta 25.00 m.	Altura Max.	De 25.01 m. a mas	Altura Max.
Menores a 8.00 m.	Apoyo en ambos laterales (En P.B. y P.A.)	2 plantas (P.B. + 1 piso adicional)	Apoyo en ambos laterales (En P.B. y P.A.)	2 plantas (P.B. + 1 piso adicional)
De 8.01 m. a 10.00 m.	Según O.M. 1061/91.	2 plantas (P.B. + 1 piso adicional)	Según O.M. 1061/91.	2 plantas (P.B. + 1 piso adicional)
De 10.01 m. a 13.00 m.	En P.B. y 1er Piso: Un retiro lateral de 2.00 m. (incluido voladizo); y apoyo en el otro. En el 2do. y 3er. Piso: Retiros de 2.00 m. en ambos laterales	4 plantas (P.B. + 3 pisos adicionales)	En P.B. y 1er Piso: Un retiro lateral de 2.00 m. (incluido voladizo); y apoyo en el otro. En el 2do. y superiores: Retiros de 2.00 m. en ambos laterales	5 plantas (P.B. + 4 pisos adicionales)
	Retiros de 2.00 m. en ambos laterales, desde P.B.	5 plantas (P.B. + 4 pisos adicionales)	Retiros de 2.00 m. en ambos laterales, desde P.B.	6 plantas (P.B. + 5 pisos adicionales)
De 13.01 a 18.00 m.	Retiros de 3.00 m. en ambos laterales, desde P.B.	8 plantas (P.B. + 7 pisos adicionales)	Retiros de 3.00 m. en ambos laterales, desde P.B.	10 plantas (P.B. + 9 pisos adicionales)
De 18.01 a 25.00 m.	Retiros de 3.00 m. y 4.00 en los laterales, desde P.B.	10 plantas (P.B. + 9 pisos adicionales)	Retiros de 3.00 m. y 4.00 en los laterales, desde P.B.	12 plantas (P.B. + 11 pisos adicionales)
De 25.01 m. a Mas.	Retiros de 4.00 m. en ambos laterales, desde P.B.	12 plantas (P.B. + 11 pisos adicionales)	Retiros de 4.00 m. en ambos laterales, desde P.B.	14 plantas (P.B. + 13 pisos adicionales)

- a.1) En la tipología de frente de 18.01 a 25.00 y de 25.01 a más, se podrá permitir la edificación en 8 o 10 plantas, con retiros de 3.00 m. en ambos laterales de acuerdo al perfil de la Av. colindante al predio.
- a.2.) Las edificaciones de tipo aislado del cuadro superior podrán apoyarse en PB. y 1er. Piso en ambos laterales, a manera de zócalo, **para uso no residencial.**

b) PARA DOS UNIDADES DE EDIFICACIÓN:

Cuando el predio tenga un fondo mayor a 50.00 m., se deberá presentar el proyecto con dos unidades de edificaciones independientes que podrán ser de la misma altura y separadas entre sí con 6.00 m., de distancia.

El acceso y salida vehicular a las dos unidades de edificación obligatoriamente deberán estar solucionados de forma directa hacia la vía colindante del predio e independientes del ingreso peatonal. En caso de plantear en uno de los retiros de la primera unidad de edificación, el acceso vehicular para la segunda unidad de edificación, en planta baja, este acceso deberá tener un retiro mínimo de 5.00 m.

IV. ALTURAS MÁXIMAS DE EDIFICACIÓN PARA LOTES EN ESQUINA:

PERFIL DE VIA	RETIROS Y ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION				
Avenida	Según especificaciones de la O.M. 1061/91.	P.B. y 1er. Piso apoyo en ambos laterales; 2do. Piso hasta 5to. Piso, retiro de 2.00 m. en ambos laterales incluido voladizos.	2.00 y 3.00 m. (Desde P.B.) incluido voladizos.	3.00 y 3.00 m. (Desde P.B.) incluido voladizos.	4.00 y 4.00 m. (Desde P.B.) incluido voladizos.
Altura Máxima:	2 plantas	5 plantas (A)	8 plantas (B)	10 plantas (C)	14 plantas (D)

Las edificaciones de tipo aislado del cuadro superior podrán apoyarse en PB. y 1er. Piso en ambos laterales, a manera de zócalo, **para uso no residencial.**

V. EN ÁREA DE EDIFICACIÓN COMPACTA:

En Ejes de Crecimiento Vertical ubicados en el área de edificación compacta se establece la **altura máxima de edificación en 10 plantas**, para cualquier frente de lote. **No se admite incremento de alturas.**

ARTÍCULO 32°.- ZONAS SUJETAS A REGLAMENTACIÓN ESPECÍFICA

Se refiere al **color lila** en el plano de referencia.

Centro Histórico, Portales, el Pueblito, Boulevard, Lomas de Aranjuez, La Rinconada, Plan Champa Racho y Conos de influencia de aterrizaje, Av. Ayacucho, Av. Oquendo, Plaza Colon - El Prado.

ARTÍCULO 33°.- ALTURAS MÁXIMAS AV. AYACUCHO, TRAMO NORTE.

Se modifica el Artículo 10° de la OM. N° 1675/95 de 20 de septiembre de 1995, para el tramo comprendido entre la calle Mayor Rocha y la Av. Rafael Urquidi, también denominado como Av. Villazón, en los siguientes términos:

- a) El tipo de edificación en su límite frontal será sobre rasante, a partir del perfil de 30.00 m. de la Avenida.
- b) En sus límites laterales será espaciada o aislada, de acuerdo a la dimensión del frente del lote y la normativa en vigencia en lo referente a retiros laterales. Con excepción de las manzanas 032, 033 y 322 que pertenecen a la zona de edificación compacta.
- c) Se mantiene en el emplazamiento de la edificación el retiro de fondo de 3.00 m.
- d) La altura máxima permitida será de 10 plantas es decir, planta baja con o sin mezanine, mas nueve pisos adicionales (relación proporcional 1 a 1), pudiendo incrementarse el número de pisos a partir de un retiro frontal y posterior en un ángulo de 60° en la edificación.
- e) Se anulan los retiros progresivos laterales.

CAPÍTULO VII NORMAS DE APLICACIÓN GENERAL

ARTÍCULO 34°.- MARGEN DE FLEXIBILIDAD EN FRENTE DE LOTE.

Para la determinación de las normas de edificación en un determinado predio (retiros y alturas), se consignara un margen de flexibilidad de un máximo de (5) cinco centímetros, en más o en menos, respecto a la dimensión del frente del predio.

ARTÍCULO 35°.- DETERMINACIÓN DE ALTURAS PARA PREDIOS CON UN SOLO FRENTE Y FONDO MAYOR A 50.00 M.

Cuando el predio tenga un fondo mayor a 50.00 m., se deberá presentar el proyecto con dos unidades de edificaciones independientes que podrán ser de la misma altura y separadas entre sí con 3.00 m., de distancia hasta la 6ta. Planta y con 5.00 m. a partir de la 7ma. Planta. En Ejes de Crecimiento Vertical 6.00 m. de separación entre ambas edificaciones.

El acceso y salida vehicular a las dos unidades de edificación obligatoriamente deberán estar solucionados de forma directa hacia la vía colindante del predio e independientes del ingreso peatonal. En caso de plantear en uno de los retiros de la primera unidad de edificación, el acceso vehicular para la segunda unidad de edificación, en planta baja, este acceso deberá tener un retiro mínimo de 5.00 m. (Ver grafico).

ARTÍCULO 36°.- DETERMINACIÓN DE ALTURAS PARA PREDIOS CON DOBLE FRENTE.

1. Predios colindantes a dos vías paralelas de diferente perfil:

- a. Cuando el predio tenga un fondo menor a 50.00 m., para la determinación de la altura máxima de edificación, se tomará la correspondiente a la vía de mayor perfil hasta el 50% del fondo del predio; en el otro 50% la altura corresponderá a la especificada para la vía de menor perfil. Debiendo solucionarse el acceso vehicular por la vía de mayor perfil.
- b. Cuando el predio tenga un fondo mayor a 50.00 m., se deberá presentar el proyecto con dos unidades de edificación, independientes y separadas entre sí por 6.00 m., de distancia.

La altura máxima de edificación para cada una de las unidades será la correspondiente a la vía colindante a su frente. El ingreso vehicular será independiente para cada unidad de edificación. (Ver grafico).

2. Predios colindantes a dos o más vías transversales (lotes en esquina):

- a. Cuando el predio en esquina tenga un frente o fondo menor a 50.00 m., para la determinación de la altura máxima de edificación, se tomara la correspondiente a la vía colindante de mayor perfil. Es obligatorio que el acceso vehicular en este tipo de predios se ubique hacia la vía de mayor perfil, (Ver grafico).

- b. Cuando el predio en esquina tenga un frente o fondo mayor a 50.00 m., necesariamente se deberá plantear el proyecto con dos unidades de edificación, independientes y separadas entre sí por 3.00 m., de distancia hasta la 6ta. Planta y con 5.00 m. a partir de la 7ma. Planta. En Ejes de Crecimiento Vertical 6.00 m. de separación entre ambas edificaciones.

La altura máxima de cada una de ellas, será la correspondiente a la vía colindante de mayor perfil, debiendo plantearse el acceso vehicular por la vía de mayor perfil. (Ver grafico).

ARTÍCULO 37°.- DE LAS EDIFICACIONES CON MEZZANINE

En caso de presentarse mezzanine en cualquier proyecto de edificación, éste se computará como una planta.

ARTÍCULO 38°.- DEFINICIÓN DE PERFIL DE VIA EN ESPACIOS ABIERTOS

Se entiende como perfil de vía en espacios abiertos, (plazas, parques, paseos y plazuelas), a la longitud horizontal existente entre la rasante municipal hasta el límite interior de la acera del espacio abierto, que comprende: la acera del predio privado, la calzada vehicular y la acera del espacio abierto.

En caso de no existir acera en el espacio público abierto, se adoptará una dimensión igual a la acera existente en el predio privado del frente. (Ver grafico).

ARTÍCULO 39°.- DETERMINACION DE ALTURAS PARA PREDIOS COLINDANTES A ESPACIOS PUBLICOS ABIERTOS.

Para la determinación de la altura máxima de edificación en plazas, parques y plazuelas se supeditaran a las siguientes especificaciones:

a) Cuando el espacio abierto este conformado por vías vehiculares de diferentes perfiles:

- La altura máxima de edificación para todos los predios con frente al espacio abierto, estará determinada por la vía de mayor perfil que forma parte del espacio abierto, excepto avenidas.

b) Cuando el espacio abierto este conformado por vías peatonales de uso eventualmente vehicular:

- La altura máxima de edificación para los predios que colindan con vía peatonal, será de 3 (tres) plantas, debiendo dejar un retiro de faja jardín de 5.00 m., aplicable solamente para vivienda unifamiliar.
- Para los predios que colindan con vías vehiculares se aplicara lo establecido en el inc. a) precedente.

ARTÍCULO 40°.- DETERMINACIÓN DE ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN EN LOTE CON FRENTE Y CONTRAFRENTE DE DIMENSIONES DIFERENTES.

En los casos de los lotes de forma irregular con frente de menor dimensión y contrafrente de mayor dimensión o viceversa, se asumirá como referencia para la determinación de la altura máxima de edificación, a la línea perpendicular trazada en el punto medio de la

mediatriz que une el frente y contrafrente. (Ver grafico).

ARTÍCULO 41°.- COTA CERO.

Se define como cota cero al nivel de la acera ubicado en el frente principal del predio, que sirve de referencia **para determinar los niveles y las alturas máximas de edificación.**

Para la identificación de la Cota Cero en los proyectos de **diseño arquitectónico y/o diseño estructural** se tomarán en cuenta los siguientes parámetros, de acuerdo a la inclinación del terreno o la acera:

I. Predios en aceras sin pendiente:

Se considera como Cota Cero al nivel existente en cualquier punto de la acera ubicada al frente del predio.

II. Predios en aceras con pendiente:

Con curvas de nivel perpendiculares al frente del predio:

- a) Cuando el frente del predio resulte perpendicular a las curvas de nivel del terreno, se considerará como Cota Cero al nivel de la acera en el punto medio del frente del predio.
- b) Cuando la construcción tenga un frente mayor a 30.00 m., la construcción deberá mantener el mismo número de plantas en cada uno de sus extremos. A partir del vértice de la última planta del lado inferior, se podrá alcanzar a la altura establecida en el lado superior, proyectando un ángulo de 45 grados. (Ver grafico).
- c) Cuando el predio tenga un frente mayor a 40.00 m., se deberá presentar el proyecto con dos unidades de edificación, separadas entre si por una distancia de 3.00 m. La cota 0.00 deberá determinarse en el nivel de la acera ubicado en el punto medio de cada unidad de edificación. (Ver grafico).

Con curvas de nivel paralelas al frente del predio:

a) Predio ubicado en la parte superior de la manzana:

Para la determinación de la altura en la fachada principal, se tomara en cuenta la cota cero ubicada en la acera del frente del predio. En la fachada posterior deberá mantenerse el mismo número de plantas que la fachada principal. A partir del vértice de la última planta de la fachada posterior se podrá alcanzar a la altura establecida en la fachada principal, proyectando un ángulo de 45 grados. (Ver grafico).

b) Predio ubicado en la parte inferior de la manzana:

Para la determinación de la altura en la fachada principal, se tomara en cuenta la cota cero ubicada en la acera del frente del predio. En la fachada posterior deberá mantenerse el mismo número de plantas que la fachada principal. A partir del vértice de la última planta de la

fachada principal se podrá alcanzar a la altura establecida en la fachada posterior, proyectando un ángulo de 45 grados. (Ver grafico).

c) Habitaciones de Fondo:

Las habitaciones de fondo de esta tipología, serán de un máximo de 2 (dos) plantas sean estos productos del relleno o excavación del nivel natural del terreno. (Ver grafico).

III. Predios de doble frente:

La Cota Cero corresponderá al nivel existente en la acera de cada frente; por consiguiente para la determinación de la altura máxima de edificación se aplicara lo establecido en el Artículo N° 36, numeral 1., del presente Reglamento.

IV. Predios en esquina:

La Cota Cero corresponderá al nivel existente en la acera que sirve de ingreso principal al predio, por tanto para la determinación de alturas se aplicara lo establecido en el Artículo N° 36, numeral 2., del presente Reglamento.

ARTÍCULO 42°.- ALTURA Y OCUPACION DE SOTANO Y SEMISOTANO.

- a) El semisótano solamente no podrá sobrepasar una altura máxima de 0.90 m. a partir del nivel de la cota cero del frente del predio. En caso de sobrepasar esta dimensión se computará como una planta más, en la determinación de la altura máxima de edificación.
- b) **Los sótanos o semisótanos de las edificaciones deberán respetar el retiro de faja jardín, pudiendo ocupar los retiros laterales y de fondo.**
- c) En caso de que la Planta Baja sea utilizado como estacionamiento vehicular, esta deberá solucionarse a nivel de la cota 0.00.
- d) En edificios en multifamiliares en el Régimen de Propiedad Horizontal queda prohibido la habilitación del sótano y semisótano para salón de copropietarios y vivienda de portero.

ARTÍCULO 43°.- PREDIOS UBICADOS SOBRE LOS LÍMITES DE LAS ZONAS DE EDIFICACIÓN (AREAS DE TRANSICION).

En las vías que definen los límites de los perímetros, ambos frentes tendrán la misma altura de edificación correspondiente a la zona que admita una mayor altura, excepto los predios con colindancia directa a la Av. Rubén Darío, los mismos que deberán tener la altura de edificación definida para la Zona de Preservación del Paisaje (Color Naranja en el Plano de referencia) Altura máxima de edificación **3 plantas** y en el Área de transición de las Zonas de Preservación del Paisaje y Renovación de la Imagen Urbana donde la altura máxima de edificación es de **4 plantas** (Planta Baja , mas 3 pisos adicionales) en ambas rasantes.

ARTÍCULO 44°.- SERVIDUMBRES DE VISTA.

En concordancia al Código Civil - D.L. N° 12760 de 08/08/75

- a) No se permiten ventanas o aberturas con **vista directa**, ni balcones, voladizos ni otros elementos de acceso permanente, si no hay 2.00 m. de distancia hacia la propiedad colindante.
- b) Tampoco se permite tener **vistas oblicuas** a una distancia menor a 0.60 m. desde el lado más próximo de la ventana o abertura hasta el límite de la propiedad colindante.

ARTÍCULO 45°.- PATIOS (POZOS DE VENTILACION E ILUMINACION):

Se modifica y complementa el numeral 3.3.4. Patios (Pozos de luz) del Reglamento de Edificaciones aprobado por O.M. 1061/91 de la siguiente manera:

Son espacios que sirven para dar iluminación y ventilación a ambientes habitables y de servicio. Dichos espacios no pueden ser cubiertos y deberán estar libres de todo obstáculo (columnas, vigas, escaleras y otros).

Dimensiones de los patios de ventilación e iluminación:

- a) **Para ambientes habitables:** Dormitorios, comedores, sala de estar, escritorios, consultorios profesionales, oficinas en general, bibliotecas y salas de trabajo, venta y similares, las dimensiones serán:

En edificios hasta 4 plantas (P.B. y 3 pisos): 9.00 m2., con un lado mínimo de 3.00 m.

En edificios de más de 4 plantas: 12.00 m2., con un lado mínimo de 3.00 m.

- b) **Para ambientes de servicio:** Cocina, baño, depósito y similares.

En edificios hasta 4 plantas (P.B. y 3 pisos): 4.00 m2., con un lado mínimo de 2.00 m.

En edificios de más de 4 plantas: 9.00 m2., con un lado mínimo de 2.00 m.

ARTÍCULO 46°.- APROBACIÓN DE EDIFICACIONES EN LOS CONOS DE APROXIMACIÓN DEL AEROPUERTO.

Para la aprobación de planos de edificaciones en estos conos, se respetara las especificaciones técnicas establecidas por la Dirección General de Aeronáutica Civil. En caso de existir dudas en su aplicación, la instancia municipal correspondiente solicitará una Certificación a esa Dirección, en la que se determine la altura máxima de la edificación.

ARTÍCULO 47°.- ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN EN PREDIOS DE FONDO CON INGRESO PRIVADO.

La altura máxima permitida es de 3 Plantas (P.B. mas 2 pisos adicionales), correspondiente a vivienda unifamiliar. Debiendo respetarse los retiros establecidos en la O.M. 1061/91.

ARTÍCULO 48°.- USO DE RETIRO FRONTAL PARA ESTACIONAMIENTO VEHICULAR.

- a) En viviendas unifamiliares, se permite el uso del retiro frontal para estacionamiento vehicular cuyos ingresos tengan una separación mínima de 4.00 m. uno del otro.
- b) **En edificios en Propiedad Horizontal no se permite la habilitación de estacionamiento vehicular en la faja jardín frontal.**
El retiro de faja jardín deberá ser considerado como Área de Uso Común, no transferible; debiendo solucionar la necesidad de espacios de garaje al interior de la edificación.

ARTÍCULO 49°.- PROHIBICIÓN DE USO DE RETIRO FRONTAL PARA SÓTANO Y SEMISÓTANO.

Queda prohibido utilizar el retiro de faja jardín frontal para la construcción de sótanos y semisótanos. Si se plantean parqueos a nivel suelo, estos deberán emplazarse al interior del área edificable de la planta baja, en su totalidad o en parte de ella.

ARTÍCULO 50°.- RESPONSABILIDAD POR DAÑOS

Los daños que se ocasionen a los vecinos colindantes por la demolición, excavaciones y durante todo el proceso de construcción, son de absoluta responsabilidad del ejecutor o propietario de la obra, debiendo en consecuencia subsanar los daños ocasionados. Si el daño persiste, la obra deberá quedar paralizada en su ejecución, previa una evaluación e informe de la instancia Municipal correspondiente.

ARTÍCULO 51°.- ESTACIONAMIENTOS Y ACCESOS VEHICULARES:

Se modifica y complementa el numeral 3.2.4.2. (Características del estacionamiento Interior) del Reglamento de Edificaciones aprobado por O.M. N° 1061/91, respecto a los accesos y estacionamientos en edificios de departamentos, oficinas y similares con las siguientes especificaciones:

- a) **DIMENSIONES DE LOS BOXES DE ESTACIONAMIENTO.**
Los boxes para el estacionamiento de vehículos a 90 grados con respecto área de circulación tendrán las siguientes dimensiones: un ancho mínimo de 2.50 m. por 5.00 m. de largo. Para estacionamientos oblicuos se remitirán a las especificaciones indicadas en la O.M. N 2056-A/97 (Anexo Nro. 1).
- b) **ANCHO DE AREAS DE CIRCULACION Y MANIOBRAS:**
Las áreas de circulación para la realización de maniobras de ingreso y salida de los vehículos, tendrán carriles separados, debidamente señalados para desplazamiento en dos sentidos; con un ancho mínimo de

5.00 m., libre de obstáculos. Para estacionamientos oblicuos se remitirán a las especificaciones indicadas en la O.M. N 2056-A/97 (Anexo Nro. 1).

c) ANCHO DE PUERTAS DE ACCESO Y SALIDA DE VEHICULOS:

- Para ingreso y salida simultanea 5.50 m
- Para ingreso o salida en un solo sentido de circulación 3.20 m.

d) NUMERO DE PUERTAS DE ACCESO Y SALIDA DE VEHICULOS:

- De 1 a 20 vehículos, una puerta de ingreso o salida de 3.20 m.
- De 21 a 50 vehículos, una puerta de ingreso y salida de 5.50 m. o dos puertas independientes de 3.20 m. cada una de ellas y separadas por una distancia de 4.00 m. una de otra.
- De mas de 51 vehículos, dos puertas independientes de 3.20 m cada una de ellas y separadas por una distancia de 4.00 m. una de otra.

En caso de viviendas unifamiliares, se permite la apertura de una o mas puertas de garajes separadas por 4.00 m. de distancia una de la otra.

e) RAMPAS DE CIRCULACIÓN INGRESO/SALIDA:

Las rampas tendrán una pendiente máxima de 20 %, con un ancho mínimo en rectas, de 5.00 m. y, en curvas, de 7.00 m. El radio mínimo en curvas, medido al eje de la rampa, será de 7.50 m.

ARTÍCULO 52°.- USO DE RETIRO FRONTAL EN EDIFICIOS MULTIFAMILIARES

Se modifica y complementa el numeral 3.1.9.2. (Usos de Retiro Frontal) del Reglamento General de Edificaciones aprobado por O.M. N 1061/91, de la siguiente manera:

- a) Si el acceso y la salida son por diferentes lugares deberá haber entre ambos, una separación no menor a 4.00 m.
- b) En edificios en Régimen de Propiedad Horizontal, esta absolutamente prohibido usar el retiro frontal (Faja Jardín) para estacionamientos vehiculares y de la misma manera, se prohíbe su utilización como área verde privada sujeto a transferencia, debiendo mantenerse como área verde de uso común para uso y goce de los copropietarios.

ARTÍCULO 53°.- VEGETACIÓN EN ACERAS Y FAJA JARDIN.

- a) Ante la evidencia de que en la mayoría de las edificaciones nuevas se procede a la tala de los árboles existentes en la acera, lo que esta dando lugar a la desaparición de la cobertura vegetal en calles y avenidas en la ciudad; **se establece la obligatoriedad de respetar la vegetación existente y su reposición.**
- b) En todos los proyectos de edificaciones, se deberá especificar en los planos arquitectónicos el tipo o especie arbórea de la vegetación a ser implementada en la faja jardín y en su acera.

ARTÍCULO 54°.- PRESENTACION DE PLANOS

En edificios mayores a cuatro plantas, al margen de la presentación en forma grafica en papel, los planos arquitectónicos, estructurales e instalaciones, deberán presentarse en medio magnético, en formato PDF.

En los casos de proyectos de Urbanización, estos deberán ser geo-referenciados y presentados en medio magnético, en formato editable (DGN, DWG, SHAPES y otros).

ARTÍCULO 55°.- APROBACION DE PLANOS DE CONSTRUCCION

El trámite de aprobación de planos de construcción, deberá sujetarse a lo establecido en el Reglamento General de Edificaciones, en consecuencia no esta permitida la realización de ninguna construcción sin contar previamente con los planos debidamente aprobados por la Alcaldía Municipal.

ARTÍCULO 56°.- PLAZO PARA APROBACION DE PLANOS

Una vez admitido el trámite de aprobación de proyecto arquitectónico y de instalaciones, dentro los 15 días calendario se hará conocer al interesado las observaciones, si es que hubiere, o se le entregará la boleta de liquidación respectiva. Los trámites relativos a **la aprobación del proyecto arquitectónico y de instalaciones deberán concluirse con una respuesta escrita por la aprobación o el rechazo en el plazo máximo de 30 días calendario.**

Para la emisión de la Resolución Ejecutiva que aprueba los planos de Propiedad Horizontal, Certificado de Habitabilidad y otros que requieran este tipo de Resolución, el plazo será de 15 días calendario.

Las observaciones técnico-legales deberán ser realizadas por la Administración Municipal en forma escrita en cada etapa del proceso de aprobación del trámite.

En caso de incumplimiento de los plazos descritos en el presente articulo, se sancionara al funcionario responsable conforme al Artículo 100 del Reglamento Interno de Administración de Personal aprobado por Resolución Ministerial N° 348/03 de 13 de junio de 2003.

ARTÍCULO 57°.- AUTORIZACIÓN DE INICIO DE OBRAS O MODIFICACIONES

- a. De forma opcional y cuando así lo requiera el interesado o propietario, podrá solicitar la autorización de inicio de obras de su construcción, o de realizar modificaciones en una obra en proceso, previa presentación de un proyecto que será revisado y visado por el personal técnico municipal, y refrendado por un **Compromiso Notariado**, en el que se establecerá la obligación de no modificar o alterar el proyecto en el proceso de la construcción, entre tanto prosiga su trámite de aprobación hasta la conclusión con todas las formalidades administrativas en la Alcaldía Municipal.

La validez de esta autorización tendrá un plazo máximo de 3 meses a partir de su emisión. Si pasado este tiempo el interesado o propietario no inicia su construcción, la autorización perderá automáticamente su validez.

- b. Cada modificación al plano aprobado requiere una aprobación de la instancia Municipal correspondiente.

ARTÍCULO 58°.- SANCIÓN POR CONSTRUIR SIN PLANOS APROBADOS O MODIFICADOS SIN APROBACION.

Se modifica el inciso a) del Artículo 28° del Reglamento de Sanciones por Contravenciones a las Disposiciones Municipales aprobado por OM.N° 2262/98 en los siguientes términos:

- I. Por realizar la construcción sin contar previamente con planos aprobados, **pero que ella cumpla con las normas municipales de edificación**, se sancionará de acuerdo a la **superficie construida**, en la etapa en la que se encuentren y de la siguiente manera:
 - a) Hasta 100.00 m², se aplicará una sanción de Bs.2,50/m².
 - b) Desde 101.00 m² a 300.00 m², se aplicara una sanción de Bs.10,00/m².
 - c) Desde 301.00 m² a más, se aplicará una sanción de Bs.5000.00/m².
- II. En edificios en general, destinados a usos comerciales, de servicios, vivienda o actividades especiales, se aplicará una sanción de Bs. 5000.00/m².
- III. Cuando la edificación en infracción sea de más de una planta, el monto de la sanción se aplicará a cada planta edificada.
- IV. El cobro de estas sanciones es independiente a la tasa de aprobación a aplicarse por concepto de aprobación de los planos arquitectónicos, de acuerdo a las tasas vigentes.

ARTÍCULO 59°.- CERTIFICADO DE HABITABILIDAD.

- a) Se entiende como Certificado de Habitabilidad al absoluto cumplimiento de las condiciones establecidas en los documentos técnicos aprobados por la H. Alcaldía Municipal y otras instituciones.

La Alcaldía Municipal otorgara el Certificado de Habitabilidad cumplida la inspección técnica y elaborado el informe sobre la conclusión del edificio.

- b) Para recabar el Certificado de Habitabilidad el propietario del edificio deberá presentar los siguientes documentos:
 - 1. Certificado Arquitectónico:
Sobre el correcto cumplimiento de los planos arquitectónicos aprobados, en la construcción del edificio. Otorgado por profesional Arquitecto, visado por el Colegio profesional correspondiente.
 - 2. Certificado Estructural:
Sobre el correcto cumplimiento de los planos estructurales aprobados y sus especificaciones técnicas, en la construcción de edificio. Otorgado por profesional Ingeniero Civil, visado por el Colegio profesional correspondiente.

3. Certificado de Instalaciones de Energía Eléctrica:
Sobre el correcto cumplimiento de los planos aprobados de instalaciones eléctricas y sus especificaciones técnicas, en la construcción de edificio. Otorgado por profesional Ingeniero Eléctrico, visado por el Colegio profesional correspondiente y con el Visto Bueno de ELFEC.
4. Certificado de Agua Potable, Desagües y Alcantarillado:
Sobre el correcto cumplimiento de los planos aprobados de instalaciones de Agua Potable, Desagües y Alcantarillado y sus especificaciones técnicas, en la construcción de edificio. Otorgado por profesional Ingeniero Sanitario, visado por el Colegio profesional correspondiente y con el Visto Bueno de SEMAPA.
5. Certificado de Instalación de Ascensores y Monta Cargas:
Sobre la correcta y suficiente instalación realizada. Otorgado por profesional o firma autorizada.
6. Certificado de Instalaciones Especiales - Gas:
Sobre el correcto cumplimiento de los planos aprobados de instalaciones de gas y sus especificaciones técnicas, en la construcción del edificio. Otorgado por profesional Ingeniero, visado por el Colegio profesional correspondiente y con el Visto Bueno de la empresa que proveedora del servicio.
7. Licencia Ambiental:
Donde se indica o avala el correcto cumplimiento de lo establecido en la Declaratoria de Impacto Ambiental. Otorgado por la Prefectura del Departamento.

c) Ningún edificio, bajo el Régimen de Propiedad Horizontal podrá habitarse, ni el Municipio visara las minutas de transferencia, antes de la inspección final y la otorgación del Certificado de Habitabilidad.

ARTÍCULO 60°.- EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS Y PRIVADOS.

En las edificaciones de equipamientos de propiedad pública y privada de uso público y de escala urbana regional referidas a:

- | | |
|----------------------------|--|
| I. Institucionales: | Centros Cívicos y Administrativos. |
| II. Abastecimiento: | Mercados, Supermercados y grandes centros de abastecimiento. |
| III. Educativos: | Grandes Centros Culturales, Educación Superior (No se refieren a Colegios o Unidades Educativas particulares). |
| IV. Salud: | Centros Hospitalarios de Segundo y Tercer Nivel. |

- V. Turísticos:** Hoteles de 4 y 5 Estrellas. No se refiere a Apart-Hotel y/o similares.
- VI. Recreativos y Deportivos:** Grandes Centros Recreativos y/o Deportivos.
- VII. Edificios de Parques.**
- a) Se considerará un tratamiento especial en lo referido a retiros, alturas y perímetro de evolución de la volumetría, con excepción de la faja jardín frontal, la cual debe respetarse de acuerdo a la reglamentación vigente.
 - b) Los planos del Proyecto Arquitectónico y otros de estos equipamientos serán aprobados por la Máxima Autoridad Ejecutiva mediante Resolución expresa, con informes de la Unidad de Planificación y el Dpto. de Normas Urbano/Rural y Centro Histórico cuando corresponda.

ARTÍCULO 61°.- LOTES ATÍPICOS

Se abroga la Ordenanza Municipal Nro. 3542/06 (Lotes Atípicos), quedando redactado de la siguiente forma:

1. Se consideran como tales, a aquellos lotes especiales o de carácter excepcional con existencia física y legal, que cuenten con títulos de propiedad registrados en Derechos Reales o Minuta de Transferencia de los predios saneados con el Proyecto ARCO - Distrito 9 y que son resultantes de situaciones forzosas:
 - a) Afectaciones por ensanche o apertura de vías.
 - b) Divisiones judiciales
 - c) Con superficies y formas no convencionales remanentes.
2. Por estas condiciones resulta difícil elaborar proyectos arquitectónicos que cumplan las normas de edificación, por lo que para la aprobación del plano de lote y de la construcción, se supeditara a la presentación de proyectos arquitectónicos donde se aplicara un tratamiento normativo especial con las condiciones y procedimiento siguiente:

El Arquitecto Proyectista del interesado presentara una alternativa técnicamente adecuada de proyecto de edificación a construirse en el Lote Atípico, cumpliendo los siguientes criterios técnicos:

- a) Demuestre la factibilidad de un diseño funcional y ambientalmente suficiente y que cumpla los parámetros mínimos admisibles en cuanto a ventilación, iluminación y soleamiento.
- b) Que no genere servidumbres de vista a los predios vecinos. (Art. 43° - Servidumbres de Vista, del presente Reglamento).
- c) Superficie mínima edificable en planta baja de 50.00 m² cumpliendo la normativa vigente.
- d) Que cumpla el retiro frontal establecido por lo menos en un 50% de su longitud o planteando una reducción parcial de la misma a 3.00 m.
- e) Altura máxima de edificación: En zona aislada 2 plantas, exclusivamente para vivienda unifamiliar. En zona compacta la altura determinada para la zona de su ubicación.

3. Los planos de lote y del proyecto arquitectónico serán presentados por el interesado en la Comuna correspondiente para su aprobación con los informes legal y técnico positivos serán remitidos por el Sub-Alcalde a la Secretaría de Planificación para su VºBº y su posterior aprobación mediante Resolución Ejecutiva firmada por el Alcalde Municipal, como construcción en lote atípico.
4. Los servidores públicos serán sometidos a proceso administrativo y sancionados de acuerdo al ordenamiento jurídico municipal vigente.

CAPÍTULO VIII DISPOSICIONES TRANSITORIAS

ARTÍCULO 1º.- Se determina que:

- Se abrogan las Ordenanzas Municipales 1924/97 de fecha 27 de febrero de 1997 y 3011/2003 de fecha 16 de mayo de 2003.
- Se derogan los numerales 3.1.5.1., 3.1.5.2, 3.1.5.3 y 3.1.5.4 (Elementos Salientes) de la O.M. 1061/91 de fecha 20 de diciembre de 1991 (Reglamento General de Edificaciones).
- Se modifica el texto del Artículo 3º de la O.M. N 3285/04 de fecha 05/11/2004, la que a su vez modifico y complemento el artículo 97º (Regularización del Predios o Lotes) de la OM N° 2464/00 de 14/01/2000, la misma que corrigió el mismo Artículo del Capítulo X, Regularización, del Reglamento General de Urbanizaciones y subdivisiones de Propiedades Urbanas, aprobado por OM 1061/91 de 20 de diciembre de 1991.
- Se complementa y se modifica la Ordenanza Municipal 1061/1991 de fecha 20 de diciembre de 1991, en los siguientes numerales: 3.1.9.2 (Uso de Retiro Frontal), 3.3.4. Patios (Pozos de luz), 3.2.4.2. (Características del estacionamiento Interior)
- Se abrogan los Artículos 82º del Reglamento General de Urbanización y Subdivisión de Propiedades Urbanas y los Artículos 9º y 10º del Reglamento General del Centro Histórico aprobados por OM. N° 1061/91 de 20 de diciembre de 1991.

ARTÍCULO 2º.- Se instruye al Ejecutivo Municipal que en el plazo de 60 días, a través del Departamento de Normas Urbano/Rural se elabore un texto ordenado de toda la Normativa Urbana Municipal.

ARTÍCULO 3º.- Las edificaciones en general que fueron construidas sin contar con la autorización Municipal correspondiente, sin planos aprobados y realizadas fuera de normas, se aplicaran las sanciones establecidas en la O.M. N° 2262/98, que aprueba el Reglamento de Sanciones por Contravenciones a las Disposiciones Municipales.

ARTÍCULO 4º.- Los trámites de aprobación de planos de construcción que se encuentran en curso, se regirán por las disposiciones vigentes al momento de su admisión.

El presente Reglamento se aplicara a los nuevos trámites admitidos con posterioridad a su publicación.