

Honorable Concejo Municipal De la Sección Capital Sucre

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS MAYORES O IGUALES A CINCO NIVELES



Ordenanza: N° 102/09
Fecha: 18 de Junio de 2009

Sucre-Bolivia

REGLAMENTO DE CONSTRUCCION DE EDIFICIOS MAYORES O IGUALES A 5 NIVELES

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- (Competencias y Potestad Normativa del G. M. S). El Gobierno Municipal de Sucre, tiene competencias en materia de desarrollo humano sostenible, infraestructura, administrativa y financiera, defensa del consumidor, servicios y otras, que se ejercen en base a los principios rectores y la autonomía municipal determinada por el art. 4 de la Ley N° 2028 de Municipalidades, que consiste en la potestad normativa, ejecutiva, administrativa y técnica en el ámbito de la jurisdicción y competencia territorial.

Asimismo en la Ley No. 2028 de Municipalidades de 28 de octubre de 1999, tiene previsto: El control urbanístico, plan de desarrollo municipal; plan de ordenamiento urbano y territorial; cumplimiento obligatorio de normas urbanísticas, estructurales y del uso del suelo urbano; patrimonio y bienes municipales; bienes de dominio público; proyectos de urbanización, patrimonio histórico – arquitectónico y paisajístico; áreas no edificables; verificación y cumplimiento de normas técnicas y otras que constan en la referida norma legal.

Artículo 2.- (Objetivo General). El presente Reglamento tiene por objetivo el de regular los procedimientos y parámetros técnicos para la edificación de **construcciones iguales o mayores a 5 niveles**, obteniendo una gran cantidad de superficie útil en un espacio de suelo reducido, no perdiendo la **calidad de vecinos**, refiriéndose en particular a la Regulación del Uso del Suelo, la localización de las actividades y las condiciones de habitad adecuados, con el mismo concepto de **“Calidad de Vida”** antes enunciado, velando el interés de la sociedad en su conjunto.

Artículo 3.- (Objetivos Específicos). Son objetivos específicos del presente reglamento, los detallados a continuación:

- a) Determinar características generales y técnicas para el sitio de emplazamiento de Edificios.
- b) Establecer parámetros técnicos para la edificación basado en la imagen urbana del sector de modo que la construcción de edificios de gran altura, no signifique la eliminación de visuales, la pérdida de privacidad y menos aún la pérdida de luz solar.

- c) Determinar las condiciones básicas para la construcción de Edificios, tomando en cuenta variables de funcionalidad, seguridad, habitabilidad, adecuación al entorno y protección del medio ambiente.

Artículo 4.- (Alcance). A las disposiciones de este Reglamento, se sujeta toda persona natural o jurídica, pública o privada que emprenda un proyecto de construcción de un edificio de cinco o más niveles al interior del radio urbano de Municipio de Sucre. Corresponde a las diferentes reparticiones del Gobierno Municipal de Sucre, aplicar y hacer cumplir con carácter obligatorio el presente reglamento.

Artículo 5.- (Ámbito de Aplicación). El presente reglamento es aplicable al interior del radio urbano (áreas de expansión) del Municipio de la Sección Capital Sucre, Provincia Oropeza del Departamento de Chuquisaca, exceptuando el área denominada como Centro Histórico cuyo perímetro y el tratamiento de las edificaciones al interior de esta se encuentra claramente regulado.

Artículo 6.- (Glosario). Para la aplicación del presente reglamento, se rige de acuerdo al presente glosario:

Propiedad Horizontal.- Es la división entre distintos propietarios entre varios pisos de un edificio, o de los diferentes departamentos de un edificio de una sola planta, que sean independientes y tengan salida a la vía pública, directamente o por pasaje común. Cada propietario es dueño exclusivo de su piso o departamento o copropietario del terreno y de todas las cosas de uso común del edificio o indispensables para mantener su seguridad.

Edificio.- Obra ejecutada por el hombre destinado a albergar el desarrollo de sus actividades.

Altura de la Edificación.- Es la dimensión vertical de una edificación, medida a partir del nivel de la acera del frente principal de acceso, la altura incluye el parapeto superior del último nivel edificado. En caso que exista acceso por dos sectores de distinto nivel, se tomará el nivel más alto.

Parapeto.- Elemento arquitectónico de protección que sirve para evitar la caída al vacío de personas o de objetos de un balcón o terraza, o en cualquier otro lugar en el que se presenten desniveles entre diferentes planos.

Lote.- Predio en el que se encuentra emplazado el edificio, y que surge fruto de un loteamiento aprobado cuyas dimensiones y superficie se encuentran plenamente definidas.

Memoria Descriptiva.- Documento en el cual se explica y desglosa el proyecto a edificar

Planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones.- Son documentos gráficos en los cuales se expresa el proyecto de manera legible y verificable según normativas de graficación.

Instalaciones básicas y especiales.- Es la infraestructura especial requerida para el óptimo funcionamiento de las edificaciones objeto del presente reglamento.

Análisis del contexto urbano.- Es el estudio del entorno del sitio del emplazamiento del edificio.

Zona de servicios de infraestructuras.- Corresponden a superficies de dominio privado al interior del edificio, especialmente destinadas al alojamiento de centros de transformación de energía, estaciones de bombeo, pozos, ascensores y otros similares.

Retranqueo.- Es la separación mínima de la edificación a los linderos de la propiedad, medida perpendicularmente a ellos, pudiendo este ser frontal, lateral o posterior.

Lindero.- Es el límite de la propiedad, que determina la superficie de esta, debiendo ser los mismos tanto en planos como el documento legal que acredita el Derecho Propietario.

Paramento.- Cada una de las caras de un elemento constructivo vertical, comúnmente conocidos como paredes o muros

Línea Municipal.- Es el trazo sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública, determinada en los planos y proyectos debidamente aprobados.

Folio real.- Es el documento que acredita la inscripción del derecho real, con relación a un bien inmueble, en la Oficina de Derechos Reales.

Licencia de Construcción.- Documento que expide el o la Oficial Mayor Técnico luego de emitida la Resolución Administrativa de aprobación del proyecto, por medio del cual se autoriza, según sea el caso a construir, ampliar, modificar, reparar o demoler un edificio.

Vestíbulo.- Entrada que comunica el exterior con la recepción y otras dependencias y servicios: cafetería, restaurante, ascensores, salones, etc.

Envolvente.- Muros, de ladrillo, ventanas de vidrios, paneles de policarbonato, etc, y todo material del que se encuentra revestido el edificio en su parte externa.

Artículo 7.- (Profesionales responsables de la elaboración del proyecto). Los profesionales responsables de la elaboración de los proyectos de Construcción de edificios deberán ser Arquitectos, Ingenieros que no sean funcionarios públicos, ni tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad con las autoridades y funcionarios del Gobierno Municipal de Sucre, que desempeñen sus actividades en las áreas técnicas que tengan competencias en el tratamiento, revisión y aprobación de los trámites objeto del presente reglamento, concordante con el art. 136 de la Ley 2028.

Deben además:

- a) Tener título en provisión nacional de la especialidad correspondiente.

- b) Acreditar, su inscripción y habilitación en la sociedad o colegio profesional al que pertenecen.
- c) Cumplir con las normas y reglamentos técnicos y legales vigentes, en la prestación de sus servicios profesionales.
- d) Estar inscrito en el padrón municipal.

Los profesionales a cargo de la elaboración de los proyectos de edificios deben desempeñar sus funciones en el área que les competen de acuerdo a las leyes y reglamentos específicos de cada formación profesional, participando como parte de equipos multidisciplinarios, debiendo responsabilizarse de lo que les corresponda según sus competencias y según el siguiente detalle:

Abogados: Firma de todo memorial, y asesoramiento legal en general.

Arquitectos: Proyecto y diseño arquitectónico y toda documentación en el campo de la arquitectura que se encuentre comprendida en los alcances de la Ley 1373.

Ingenieros: Proyecto técnico- calculo estructural- instalaciones de agua, alcantarillado, gas, teléfono, análisis de suelos y toda documentación en el campo de la ingeniería que se encuentre comprendido en la Ley 1449 y sus reglamentos.

Topógrafos: Levantamiento topográfico, determinación de pendientes, estacado, amojonado del predio y todo documento base que se encuentre comprendido en la Ley 2997.

Los proyectistas son responsables por las deficiencias y errores, así como por el incumplimiento de las normas reglamentarias en las que hayan incurrido en la elaboración del proyecto.

Artículo 8.- (Marco Normativo). El presente reglamento se rige por la siguiente normativa legal:

- a) Constitución Política del Estado.
- b) Código Civil.
- c) Ley N° 2028 de Municipalidades de 28 de octubre de 1999.
- d) Ley de Edificios y Propiedad Horizontal de 30 de diciembre de 1949.
- e) Ley N° 1333 de Medio Ambiente de 27 de abril de 1992 y sus reglamentos.
- f) Ley N° 1678 de la persona con discapacidad.
- g) Norma Boliviana de la Construcción
- h) Norma Boliviana del Hormigón
- i) Y otras normas específicas relacionadas al tipo de edificación reglamentada por el presente instrumento.

CAPITULO II

RESPONSABILIDADES DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE SUCRE

Artículo 9.- (Del Concejo Municipal de la Sección Capital Sucre). El Concejo Municipal en cumplimiento de sus atribuciones otorgadas por ley, fiscalizará a instancia de parte o de oficio, los trámites llevados adelante por el Ejecutivo Municipal en el marco del presente reglamento y las normas conexas en actual vigencia, en el momento que así lo considere necesario.

Artículo 10.- (Del Alcalde o Alcaldesa Municipal). El Alcalde o Alcaldesa Municipal de Sucre a través de una **Resolución Administrativa**, previo informe técnico – legal de las instancias competentes que determinen la procedencia del trámite, aprobará en un plazo máximo de 72 horas, los proyectos de Construcción de Edificios remitidos por las instancias técnico - legales.

De igual manera en cumplimiento de lo estipulado en el art. 44 numeral 32 de la Ley N° 2028, de existir discrepancia no subsanable entre la obra ejecutada y el proyecto aprobado deberá ordenar la demolición total o parcial de la obra.

Artículo 11.- (De la Oficialía Mayor Técnica). Deberá procesar los proyectos de Construcción Edificios, en 72 horas hábiles determinando específicamente en base a los informes de sus instancias dependientes la aprobación o no del trámite correspondiente.

Artículo 12.- (De La Dirección de Administración Urbana). Deberá revisar y encargarse del seguimiento y análisis de los proyectos, realizando un informe final completo técnico – legal y cronológico de cada uno de ellos, en un plazo máximo de 90 días calendario e informar al Oficial Mayor Técnico sobre su procedencia o improcedencia, en base a todos los parámetros determinados en el presente reglamento, además debe:

- a) Poner a disposición del público en general, la información técnica sobre planificación, edificación y la que sea necesaria para llevar adelante los trámites.
- b) Dar celeridad y simplificar administrativamente los trámites de consultas y autorizaciones de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación, demolición y otras obras, para lo que deberán contar con personal profesional capacitado para ejercer las funciones técnicas y administrativas que correspondan.
- c) Previa inspección y verificación del incumplimiento de lo dispuesto en el presente reglamento, podrá suspender la Licencia de Construcción otorgada, para la ejecución de las obras.
- d) Fijar los requisitos a los que deberán sujetarse las obras, en lo referente al uso de la vía pública, horario de trabajo, instalaciones provisionales, ingreso y salida de materiales y condiciones para la protección del medio ambiente.

- e) Designar inspectores técnicos del Gobierno Municipal, que se encargarán de comprobar que el proyecto se ejecuta de acuerdo con los planos y especificaciones aprobados en la oportunidad en que fue otorgada la licencia.

Artículo 13.- (De los Profesionales a cargo de la revisión y aprobación de los distintos proyectos). Los profesionales a cargo de la revisión y aprobación de proyectos de Construcción de Edificios, deberán ser funcionarios públicos del Gobierno Municipal de Sucre: Arquitectos, Ingenieros, con título en provisión nacional y debidamente inscritos en sus respectivos colegios; mismos que no deberán tener conflicto de intereses, ni parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad con los propietarios y proyectistas de proyectos destinados a la edificación de construcciones elevadas, bajo responsabilidad funcionaria.

CAPITULO III

REQUERIMIENTOS ARQUITECTÓNICOS QUE DEBEN CUMPLIR LOS PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS

Artículo 14.- (Superficie de Intervención). La superficie de intervención, será la superficie total del terreno, siendo esta la base de cuantificación para los parámetros de edificación, que estarán reflejados en los planos finales.

El lote de terreno a ser intervenido deberá contar previamente con la lotificación y la Línea Municipal debidamente aprobadas y esta última encontrarse en vigencia y acorde al tipo de construcción que se proyecta; es decir, construcción de edificios mayores o iguales a cinco niveles.

Artículo 15.- (Sectores de emplazamiento). Las edificaciones de cinco o más niveles serán únicamente emplazadas **en vías cuyo ancho sea igual o mayor a 14 metros**, y en los sectores en los que el Plan de Habilitación de Zonas de Expansión Urbana y PLOT así lo permitan, sin intervenir en toda el área histórica de nuestra ciudad, tanto en el área intensiva como de transición, que cuenta con su propia normativa.

En casos especiales, en que las vías presenten un ancho menor al señalado, pero las características de la zona y las condiciones físico espaciales sean aptas para el posible emplazamiento de edificaciones de cinco o mas niveles, deberá el propietario conjuntamente su proyectista, realizar todos los estudios complementarios que justifiquen el incremento de ancho de vía de ese sector, **incrementando la dimensión del retranqueo**, el que mínimamente deberá alcanzar a los 14 metros, (sin que esto signifique la modificación del diseño viario), posibilitando de este modo el tratamiento de la edificación propuesta .

Artículo 16.- (Derecho Propietario). Para efectos del presente reglamento, el derecho propietario, se regirá de acuerdo a las normas establecidas en la Constitución Política del Estado, Código Civil y leyes afines, debiendo tomarse en cuenta el derecho inalienable del municipio establecido en el art. 85 de la ley N° 2028.

Artículo 17.- (Bienes de Dominio Público). Los bienes de dominio público son los establecidos en los Arts. 84 y 85 de la Ley 2028, por su naturaleza son inalienables, imprescriptibles e inembargables y no pueden ser incluidos como predios dentro del área privada, dentro de ningún proyecto bajo pena de nulidad del mismo.

Artículo 18.- (Divisiones de Propiedad Horizontal). Las divisiones de propiedad Horizontal deben observar el cumplimiento del Código Civil, la Ley de Edificios y Propiedad Horizontal de 30 de Diciembre de 1949 y demás disposiciones relacionadas.

Artículo 19.- (Certificación del Derecho Propietario). Deberá adjuntarse el Certificado de Propiedad emitido por las oficinas de Derechos Reales, que acredite que la superficie total de la propiedad pertenece a la persona que lleva adelante el trámite.

Artículo 20.- (Cambio de Uso del Edificio). El edificio sólo podrá destinarse a los usos previstos en el proyecto. La asignación de algunas de sus dependencias a un uso distinto del proyectado, previo cumplimiento de lo estipulado en el párrafo I del art. 189 del Código Civil, requerirá de un proyecto de reforma y cambio de uso que será objeto de nuevo análisis y tramitación en las instancias técnicas del Ejecutivo Municipal. Este cambio de uso será posible siempre y cuando el nuevo destino no altere las condiciones del resto del edificio ni sobrecargue las prestaciones iniciales del mismo en cuanto a estructura portante, instalaciones, servicios y funcionalidad.

De acuerdo a lo estipulado en el art. 189 párrafo II del Código Civil, ningún propietario puede realizar en su piso o compartimiento innovación alguna que ponga en peligro la seguridad del edificio, altere la arquitectura o afecte los servicios comunes.

CAPITULO IV

CONDICIONES BÁSICAS QUE DEBEN CONTEMPLAR LOS PROYECTOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS

Artículo 21.- (Impacto en la imagen urbana). Los proyectos de edificios deben contemplar mínimamente las siguientes condiciones básicas de diseño urbano

- a) Tipología de edificación: para todos los casos determinados en el art. 15, la edificación podrá ser abierta, aislada o adosada según el Plan de Habilitación de Zonas de Expansión Urbana y otros instrumentos aplicables al tema.
- b) Retranqueos mínimos: en todas las tipologías, los retranqueos mínimos con relación a la vía y al lindero serán de 5 metros, incrementándose de acuerdo a las necesidades del diseño. El retranqueo frontal establecido a partir de la rasante municipal, deberá responder a un tratamiento de integración paisajística .
- c) Alineaciones interiores: a efectos de separación de edificios construidos dentro de un mismo predio, esta depende de la tipología de edificación, de tal forma que en los edificios aislados, la separación de edificios será mínimamente de 10 metros.

Cuando la altura máxima del edificio sea inferior a 10 metros, se aplicará como distancia mínima para cada edificio su propia altura, no pudiendo en este caso ser menos a 6 metros.

En los edificios cuya altura es mayor a 10 m, se podrá reducir la separación en un tercio, con un mínimo de 6 metros, cuando:

1. Los paramentos enfrentados sean ciegos.
 2. Tenga solo huecos de habitaciones, que no requieran iluminación ni ventilación directa (depósitos, etc.)
- d) Longitud de fachada: esta deberá ser adecuadamente establecida de modo tal que el diseño de la fachada guarde armonía con el entorno.
 - e) Los vestíbulos: una vez amueblados y libres del barrido de las puertas, permitirán inscribir un círculo de 1,50 m. de diámetro.
 - f) La nomenclatura y la graficación: deberán estar sujetas a lo establecido en las normas de dibujo técnico y lo señalado por el Gobierno Municipal de Sucre.
 - g) Condiciones estéticas: se aplicarán las condiciones establecidas como protección del paisaje urbano y la integración a este.

Artículo 22.- (De los lineamientos Arquitectónicos). Son condiciones básicas, conforme a las Normas Técnicas de Vivienda, los relativos a la **funcionalidad, seguridad, habitabilidad y adecuación al entorno**, establecidos por la entidad gubernamental competente.

Se establecen estas condiciones con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, debiendo los edificios proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse de tal forma que se satisfagan estas condiciones básicas.

1. Condiciones básicas relativas a la funcionalidad

La disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones, debe facilitar la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio de cinco o más niveles, considerando una adecuada accesibilidad de tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas, el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica.

De igual manera deberá prever el acceso a los servicios de telecomunicaciones, audiovisuales y de información en los casos que así lo requiera, de acuerdo con lo establecido en la Norma específica.

a) Requisitos básicos relativos a la seguridad

1. La estructura debe ser diseñada de modo que en el edificio no se produzcan daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga y otros elementos estructurales que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.
2. En caso de incendio los ocupantes deberán tener acceso a desalojar el edificio en condiciones seguras, las instalaciones deben permitir la actuación de los equipos de rescate sin obstrucciones.
3. El edificio deberá contar con fácil acceso para los bomberos, con un espacio exterior y unos vanos de acceso suficientes para la intervención de los mismos.
4. Los elementos estructurales deberán resistir al fuego el tiempo necesario según las características de los espacios afectables. Los materiales tienen el comportamiento al fuego preciso para la seguridad del edificio y sus ocupantes. Deberá contar con extintores portátiles de eficacia calculados a 15 m. de recorrido en cada planta desde cualquier origen de evacuación.
5. La configuración de los espacios, los elementos fijos y móviles que se instalen en el edificio, se proyectaran de tal manera que puedan ser usados para las fallas previstas dentro de las limitaciones de uso del edificio, sin que suponga riesgo de accidentes para los usuarios del mismo.

6. El edificio de cinco o más niveles deberá contar con sistemas de seguridad ante agentes externos, fallas de funcionamiento, uso, manipulación, materiales inapropiados o accidentes comunes, y riesgos a causa de fallas en las instalaciones.
7. Al ser Sucre una zona con considerable cantidad de tormentas eléctricas, en los edificios iguales o mayores a 25 metros de altura, obligatoriamente deberá colocarse un sistema de pararrayos

b) Requisitos básicos relativos a la habitabilidad

El edificio reunirá los requisitos de salubridad, protección contra el ruido y ahorro energético exigidos para este uso.

1. El conjunto de la edificación proyectada dispondrá de medios que impidan la presencia de agua o humedad inadecuada procedente de precipitaciones atmosféricas, del terreno o de condensaciones y de medios para impedir su penetración o, en su caso, permitan su evacuación sin producción de daños.
2. El edificio dispondrá de espacios y medios para extraer los residuos sólidos comunes generados en ellos, de forma acordada con el sistema público de recogida.
3. El edificio de cinco o más niveles dispondrá de medios para que sus recintos se puedan ventilar adecuadamente, eliminando los contaminantes que se produzcan de forma habitual durante su uso normal, de forma que se aporte un caudal suficiente de aire exterior y se garantice la extracción y expulsión del aire viciado por los contaminantes.
4. El edificio dispondrá de medios adecuados para suministrar al equipamiento higiénico, agua suficiente para el consumo de forma sostenible, evacuando caudales suficientes para su funcionamiento, sin alteración de las propiedades de aptitud para el consumo e impidiendo los posibles retornos que puedan contaminar la red, incorporando medios que permitan el ahorro y el control del agua.
5. El edificio dispondrá de medios adecuados para extraer las aguas residuales generadas, de forma independiente a las instalaciones de precipitaciones atmosféricas.
6. Los elementos constructivos contarán con el aislamiento acústico requerido para los usos previstos en las dependencias que delimitan.
7. El edificio proyectado dispondrá de una envolvente adecuada a la limitación de la demanda energética, necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima, del uso previsto y del régimen de verano y de invierno.
8. La edificación proyectada dispondrá de instalaciones de iluminación adecuadas a las necesidades de sus usuarios y, a la vez eficaces energéticamente, optimizando el

aprovechamiento de la luz natural en las zonas que reúnan las condiciones necesarias.

9. En la medida de las posibilidades técnicas y económicas la demanda de agua caliente sanitaria se cubrirá en parte, mediante la incorporación de un sistema de captación, almacenamiento y utilización de energía solar de baja temperatura, adecuada a la radiación solar global de su emplazamiento y a la demanda de agua caliente del edificio.

c) Adecuación al entorno y protección del Medio Ambiente.

El edificio de cinco o más niveles, deberá adecuarse al entorno urbano, de manera que se integre a las características de la zona de manera armónica.

Además deberá en todo caso protegerse el medio ambiente, de manera que la localización y el funcionamiento de las edificaciones, no degraden el ecosistema y el entorno del espacio en el que se encuentran ubicados, preservando siempre la calidad de vida.

Artículo 23.- (Parqueos). En los edificios de uso residencial con cinco o más niveles, deberá destinarse el 10 por ciento de la Superficie Máxima de Construcción, para parqueos debiendo además cumplir los siguientes requisitos:

- a) Dimensión mínima de cada espacio de estacionamiento por automotor, 2,50 metros de ancho por 5,00 metros de largo;
- b) Un ancho mínimo de 3,00 metros para las entradas y salidas;
- c) Radios de giro con un mínimo de 4,70 metros de trayectoria de la saliente trasera;
- d) Carriles de circulación de al menos 3,00 metros de ancho;
- e) Reservar, como mínimo, dos espacios para los estacionamientos de motocicletas. El número máximo lo establecerá el propietario, dependiendo de la ubicación que tenga el parqueo y su potencial demanda por parte de los conductores de este tipo de vehículos.
- f) Contar con al menos con dos espacios que puedan destinarse expresa y exclusivamente para el estacionamiento de vehículos conducidos por personas con limitaciones físicas o que las transporten, los cuales deberán ubicarse cerca de la entrada principal de los estacionamientos respectivos.

Artículo 24.- (Requerimientos para el diseño de los elementos estructurales). Los requerimientos para el diseño de los elementos estructurales, a efectos del presente reglamento, son:

1. Cimentación

Los proyectos deberán presentar un estudio geotécnico, donde se estimaran y verificarán los datos aproximados del terreno para el diseño previo de la cimentación y determinaran si en el es previsible la presencia de niveles freáticos. El informe geotécnico determinará si la solución prevista para la cimentación, así como sus dimensiones y su armado, son adecuados al terreno existente.

2. Estructura portante

Se tomaran en cuenta la normativa en actual vigencia de acuerdo al sistema estructural elegido para la edificación, como ser la Norma Boliviana del Hormigón o la norma internacional para el diseño de estructuras de acero y principalmente la resistencia mecánica y estabilidad, la seguridad, la durabilidad, la economía, la facilidad constructiva y las posibilidades de mercado.

Tal cual indica la normativa, deberá tomarse en cuenta para el diseño estructural la carga muerta, carga viva, cargas de viento, granizo, nieve y otras que se presenten en la zona, con los respectivos coeficientes de mayoración, además por la zona en la que nos encontramos el diseño obligatoriamente debe ser sismorresistente, es decir considerar en el cálculo el comportamiento de los elementos estructurales en el caso de producirse un sismo.

De ser requerido podrá aplicarse materiales prefabricados, como paneles; para aquellos elementos estructurales secundarios.

3. Escaleras

Deberán se calculadas cumpliendo las exigencias básicas de seguridad, resistencia mecánica y estabilidad., además de la funcionalidad, para este hecho el ancho de los tramos mínimamente debe ser de 1.20 m. ($\geq 1,20$ m.). La huella (H) es de 0,30 m. ($> 0,30$ m.) y la contrahuella de 0,15 m. ($\leq 0,15$ m.).

El material de los pasamanos deberá ser rígido y exento de espacios libres, no se permitirá pasamanos exteriores de barras de acero en forma de tubos, de ser escaleras ubicadas en espacios libres se deberá planificar sistemas de drenaje pluvial en descansos y pasos.

El material de revestimiento en pisos de escalera debe asegurar superficies antideslizantes.

4. Escaleras de Emergencia

Para edificios de altura con 5 o más niveles, por condiciones de seguridad ante eventuales desastres naturales y/o humanos se deberá establecer espacios dentro del proyecto arquitectónico para escaleras de Emergencia, cuyo objetivo será el desalojar a los usuarios del edificio de manera segura y ordenada hasta espacios de planta baja.

Estas escaleras de Emergencia deberán ser construidas de material resistente a la combustión, ubicarse lo mas cercana posible a espacios ventilados y de acceso rápido en cada nivel, implantarse en planta baja de manera de lograr una salida de emergencia controlada y segura.

Las bases de cálculo adoptadas para el diseño de estas escaleras como el dimensionamiento de paso, posición dentro del área edificada, funcionalidad, materiales de pasamanos, revestimiento de pisos, deberán cumplir las necesidades de desalojó en caso de emergencias y el cumplimiento de las exigencias básicas de seguridad que se ajustan a las recomendaciones del inciso b) del art. 24 del presente reglamento relativos a la seguridad.

5. Sistemas de Cerramientos

Se denomina cerramiento a los muros tanto interiores como exteriores de un edificio, teniendo estos las características descritas a continuación:

5.1 Tabiquería divisoria en el interior de las viviendas

La tabiquería divisoria en el interior de las viviendas se resolverá tomando respetando la memoria descriptiva del proyecto y tomando en cuenta los aspectos acústicos, ventilación, y de privacidad.

5.2 Tabiquería divisoria entre viviendas

Se tomara en cuenta que los muros perimetrales deberán tener una altura mínima de 3 a 5 m, dependiendo de la medianera y la altura de edificación del colindante.

Artículo 25.- (Instalación de ascensor). Los edificios con cinco o más niveles sean privados o públicos, obligatoriamente deberán contar con la instalación de ascensores, que cumplan con las siguientes características:

Debe encontrarse ubicado y contar con un itinerario practicable que una las viviendas y demás dependencias existentes en el edificio, con el espacio exterior y con las dependencias de uso comunitario que estén al servicio de él, incluyendo en estas los garajes vinculados a las viviendas.

Los ascensores poseerán las siguientes características

- **Dimensiones mínimas:** ancho: 0,90 m. (frente); profundidad: 1,20 m.; superficie: > 1,20 m²
- **puertas:** de apertura automática, con ancho mínimo de paso libre de 0,80 m.
- **Espacio libre** frente a la puerta: permitirá a inscribir uno circulo de diámetro 1,50 m.
- **las botoneras** se situarán a la altura comprendida entre 0,90 y 1,40 m. sobre el nivel del suelo de la cabina.
- **descenderán a las plantas de garaje**

CAPITULO V

CONDICIONES BÁSICAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS DE USO COMERCIAL

Artículo 26.- (Uso Comercial). Se entiende para el presente reglamento como edificio de uso comercial, aquel que se encuentra destinado para el establecimiento de actividades económicas en general, es decir oficinas, tiendas, restaurantes, Hoteles, bancos, museos, consultorios, edificio de parqueos, educación, salud y otros, pudiendo previo cumplimiento de la normativa aplicable a cada caso en particular, destinarse en el mismo edificio pisos para el uso de vivienda de propiedad horizontal.

Estas edificaciones, por sus características propias, además de lo señalado en los capítulos III, IV y en lo que corresponda del capítulo VI, deberán cumplir con los aspectos detallados en el presente capítulo.

Artículo 27.- (Accesos). El edificio destinado a uso comercial deberá tener acceso independiente desde la calle, además de considerar el diseño de espacios de parqueo, cuyo dimensionamiento debe responder a la cantidad de personas y tipo de vehículos que se desplazaran desde y hacia el edificio.

Artículo 28.- (Parqueos). En edificios de uso comercial, deberá destinarse como mínimo el 10 por ciento de la Superficie Máxima de Construcción, para parqueos debiendo además dentro de esta superficie cumplir los siguientes requisitos:

- a) Dimensión mínima de cada espacio de estacionamiento por automotor, 2,50 metros de ancho por 5,00 metros de largo;
- b) Un ancho mínimo de 3,00 metros para las entradas y salidas;
- c) Radios de giro con un mínimo de 4,70 metros de trayectoria de la saliente trasera;
- d) Carriles de circulación de al menos 3,00 metros de ancho;
- e) Reservar, como mínimo, dos espacios para los estacionamientos de motocicletas. El número máximo lo establecerá el propietario, dependiendo de la ubicación que tenga el parqueo y su potencial demanda por parte de los conductores de este tipo de vehículos.
- f) Contar con al menos con dos espacios que puedan destinarse expresa y exclusivamente para el estacionamiento de vehículos conducidos por personas con limitaciones físicas o que las transporten, los cuales deberán ubicarse cerca de la entrada principal de los estacionamientos respectivos.

Artículo 29.- (Condiciones especiales de diseño). En particular en el diseño deberá considerarse soluciones Arquitectónicas y Espaciales que:

1. Permitan el libre desplazamiento de personas de la tercera edad y especiales (Discapacitados y Minusválidos).
2. Dependiendo de la tipología deberá considerarse las instalaciones Especiales como Montacargas, Aire Acondicionado, Calefacción, Sistema Contra Incendios, instalaciones de sonido, luminotecnia, Circuitos de Sistema Cerrado, Vigilancia, sensores y Alarmas.
3. En la medida de lo posible y para facilitar el desplazamiento de las personas, deberá colocarse escaleras mecánicas.
4. Deberá contar con espacios exclusivos destinados al almacenaje, carguío y manipuleo de los productos que se comercialicen en el edificio.
5. En caso de existir centros de actividades con emisiones de ruido, deben implementarse sistemas que eviten la contaminación acústica tanto a los otros ambientes y pisos del propio edificio, como a los vecinos colindantes cumpliendo los niveles de emisión de ruido estipulados en la normativa específica sobre el particular.

CAPITULO VI

SUPERFICIES MAXIMAS DE UBICACIÓN, CONSTRUCCION Y RETRANQUEOS

Artículo 30.- (Área de Lotes Edificables (ALE)). Es la **superficie mínima** admitida, se establece como superficie mínima 500 m².

Artículo 31.- (Frente mínimo de Lote (FML)). Es la dimensión mínima medida de extremo a extremo del lote en forma paralela a la vía, estableciéndose un mínimo de 18 m.

Artículo 32.- (Superficie Máxima de Ubicación (SMU)). Es el porcentaje de la superficie del lote destinada a la construcción realizándose la siguiente clasificación:

1. **Edificios destinados a la vivienda**

$$(60\%) \times \text{Área de Lote} = \text{SMU}$$

2. **Edificios destinados al Uso Comercial**

$$(70\%) \times \text{Área de Lote} = \text{SMU}$$

Artículo 33.- (Superficie Máxima de Construcción (SMC)). Es el volumen total de la construcción o la superficie de todos los pisos edificados al interior del lote. Se determina por la multiplicación de la Superficie Máxima de Ubicación por el número de pisos del edificio establecidos de acuerdo a la Altura Máxima de la Edificación.

$$(\text{SMU}) * \text{N}^\circ \text{ de pisos} = \text{SMC}$$

No se considera para el cálculo de la SMC, la superficie en sótano y se debe entender como la sumatoria de todas las áreas en planta. El área ocupada por el semisótano se computa en un 50%. En el caso particular de un lote con acceso de vías a diferente nivel se considera la vía superior.

El área de circulación, vertical y horizontal, de la edificación, compuestas por caja de escaleras, palieres y caja de ascensores, no se computaran en la SMC y deberán ser diseñados y construidos guardando las normas de seguridad.

Artículo 34.- (Altura máxima de Edificación (AME)). Es la longitud medida desde el nivel de la acera de la vía, o suelo acondicionado hasta el límite superior de la fachada. En caso de un lote en pendiente se considera como altura de edificación el punto medio de la pendiente (altura media).

$$\text{Altura máxima de edificación} = 2 * \text{Ancho de vía}$$

En caso de edificaciones en esquina se mide la altura sobre la vía de mayor ancho.

Se admite un máximo de 2 sótanos (-6,00 mts.) pudiendo adecuarse a la pendiente negativa. Mayor cantidad de sótanos esta condicionada a estudios de geotecnia y calculó estructural.

La AME puede ser incrementada en función al incremento de la dimensión del retranqueo frontal, (nuevo ancho de vía = ancho de vía actual más retranqueo).

La Altura máxima de construcción de un edificio de cinco o más niveles, se determinara de acuerdo a la zona en que se ubique el predio, previo estudio de emplazamiento. En el estudio de emplazamiento debe verificarse el predio no se encuentre ubicado en:

- I. Áreas de conservación de la imagen urbana
- II. Áreas de consolidación de la imagen urbana
- III. Área de protección paisajística

Tomando en cuenta para esta verificación lo señalado en el Plan de Habilitación y Ordenamiento de las Zonas de Expansión Urbana de Sucre PHOZEUS y las valoraciones que al respecto realice la Dirección de Administración Territorial conjuntamente la Dirección de Desarrollo Urbano.

No pudiendo en ningún caso, aunque se cuente con los anchos mínimos de vía determinados en el presente reglamento, aprobarse u otorgarse autorización para la construcción a un edificio de cinco o más niveles, si este se encuentra ubicado en una de las Áreas señaladas en el presente artículo.

Si el predio se encuentra ubicado en sectores aledaños al Aeropuerto Juana Azurduy de Padilla deberá tomarse en cuenta además de lo señalado en el presente reglamento, lo determinado en la Norma de la Organización Aeronáutica Civil Internacional, OACI en lo que a la altura de las edificaciones se refiere.

Artículo 35.- (Retranqueos Mínimos de las Edificaciones (RME)). Es el espacio medido entre el límite de la edificación y el límite del lote. Se consideran tres tipos de retranqueo mínimo: Frontal, Lateral y Posterior.

El retranqueo mínimo Frontal es el espacio que se mide en sentido perpendicular a la vía planificada (línea municipal) y no del ancho actual, mismo que debe ser superior a los 5 metros. En el caso de que se crearan superficies intersticiales con las construcciones colindantes el proyecto deberá incluir el acondicionamiento de los mismos.

Los retranqueos mínimos Laterales y de Fondo son requeridos para ventilación deberán ser mínimamente de 3 metros.

Las posibilidades de Uso de Retiros para estacionamiento vehicular no deben interferir la circulación peatonal. Si el acceso y la salida al y del edificio están separados debe existir, entre ambos, un tramo de acera libre no menor a 4,00 mts.

Artículo 36.- (Vistas Directas y oblicuas). Concordante con el art. 124 del Código Civil, no se pueden tener ventanas o aberturas con vistas directas, ni balcones u otros voladizos

semejantes, sobre el fundo vecino cerrado o no cerrado y tampoco sobre su techo, si no hay dos metros de distancia entre la pared en que hagan y dicho fundo.

Tampoco pueden tenerse vistas oblicuas sobre el fundo vecino sino a sesenta centímetros de distancia.

Las distancias en las vistas directas se miden desde la línea exterior de la pared donde se encuentran o de los voladizos en su caso, y en las oblicuas, desde la línea de separación entre los dos fundos hasta el lado más próximo de la venta o abertura.

Artículo 37.- (Área mínima Verde (“Natural”) (AMV). Es la superficie destinada al cultivo de especies vegetales para el efecto podrán ser utilizados las áreas intersticiales, retiros y superficies construidas para lo cual las estructuras e instalaciones deberán ser diseñadas y calculadas previendo sobrepesos por drenajes e impermeabilizaciones. El AMV no se computara en el SMC como estímulo a la “Naturación” de las edificaciones

CAPITULO VII

REQUISITOS PARA LA APROBACIÓN DE PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS DE CINCO O MÁS NIVELES

Artículo 38.- (Requisitos iniciales a ser presentados conjuntamente el proyecto borrador del edificio). En dependencias de la Oficina de Ayuda al Usuario ODAU deberá presentarse los siguientes documentos:

- a) Fotocopia de Línea Municipal F-01 aprobada y vigente en la que señala los parámetros que debe cumplir la edificación
- b) Títulos de Propiedad (fotocopia Legalizada)
- c) Fotocopia de pago de impuestos de la última gestión (Fiscalizada)
- d) Análisis de imagen e impacto urbano
- e) Análisis de sombras proyectadas y justificación teórica
- f) Relevamiento Fotográfico del entorno
- g) Memoria descriptiva de los tópicos de la estructuración, que deberá ser justificable y verificable.
- h) Planos arquitectónicos de las obras a ejecutarse a escala 1: 50 y plano de ubicación a escala 1:100 que deberán tomar en cuenta los parámetros descritos en los capítulos III y IV del presente reglamento además del capítulo específico en relación al tipo de edificación que se proyecta.
- i) Soporte Magnético de la documentación técnica

Artículo 39.- (Requisitos a ser presentados para la aprobación del proyecto de construcción del edificio). Todos los proyectos deberán presentar además del informe con el Vo. Bo. al plano borrador y los requisitos detallados en el artículo precedente, los siguientes requisitos a las dependencias de la Oficina de Ayuda al Usuario ODAU del GMS:

- a) Fotocopia de Línea Municipal F-01 aprobada y vigente
- b) Títulos de Propiedad (fotocopia Legalizada)
- c) Fotocopia de pago de impuestos de la última gestión (Fiscalizada)
- d) Formulario F-03 de Licencia de Construcción, llenado y firmado por el Profesional a cargo del Proyecto.
- e) Planos arquitectónicos escala 1:50 y plano de ubicación escala 1:100 1 original y dos copias.
- f) Planos de instalaciones: sanitarias, eléctricas y especiales (ascensores, montacargas y otros) debidamente visados por las empresas prestadoras del Servicio.
- g) Planos arquitectónicos, deben presentarse debidamente sellados y visados por el CACH
- h) Planos Estructurales, instalaciones sanitarias, eléctricas y especiales (ascensores, montacargas y otros) deben presentarse debidamente sellados y visados por la SIB
- i) Descripción del proyecto, descripción general descripción del proyecto programa de necesidades, uso específico, complementarios, cumpliendo normas de saneamiento

de básico referido a lo Hidráulico y sanitario, descripción de la geometría del edificio, accesos y evacuación.

- j) Información previa, antecedentes, condicionantes, entorno físico, análisis de suelos, características especiales del edificio y soluciones y formas de abastecimiento en servicios básicos (agua, luz, teléfono, Tv. Cable, Internet, gas, etc.)
- k) Memorias de cálculo.
- l) Soporte Magnético que contenga la información técnica y un sistema de seguridad que no permita su alteración, pero que permita la revisión de las diferentes acotaciones y superficies.
- m) Memoria descriptiva y calculo de cada instalación a realizarse en el edificio enfocados a la ingeniería de:
 - 1. Habitabilidad
 - 2. Seguridad
 - 3. Funcionalidad
 - 4. Seguridad y cronograma de intervención

CAPITULO VIII

FASES TECNICO LEGALES DE APROBACIÓN DE LOS PROYECTOS

Artículo 40.- (Fases de revisión de los proyectos). Todo proyecto presentado seguirá tres fases técnico - legales en su tramitación, en las que se revisaran el cumplimiento de requisitos por etapas de acuerdo a lo estipulado en el presente reglamento.

Artículo 41.- (Primera Fase – Revisión del Proyecto Borrador). En función a los requisitos exigidos para esta etapa y descritos en el art. 38 se procederá a la revisión del borrador del proyecto, de existir observaciones las que deberán encontrarse sustentadas en base a la normativa aplicable al caso específico, las mismas deberán ser subsanadas por el proyectista en un plazo no mayor a 7 días hábiles, una vez se tenga el visto bueno del borrador el proyectista tendrá un plazo de máximo 15 días hábiles para presentar los requisitos exigidos por el art. 39.

Se verificará la aplicación en el proyecto de lo recomendado por el Plan de Habilitación de Zonas de Expansión Urbana de Sucre o el Plan de Desarrollo Urbana vigente, compatibilizando principalmente las restricciones en altura que este instrumento plantea, no pudiendo por ningún motivo autorizarse la construcción de más niveles que los determinados por el PHOZEUS.

Artículo 42°.- (Segunda Fase –Verificación de requisitos Técnico – Legales). Debe proceder como sigue:

1. Se procede con la verificación y cumplimiento de los requisitos iniciales del trámite, los que deberán estar incluidos en el expediente.
2. Se procede a la verificación de la documentación que respalde el Derecho Propietario de quienes llevan adelante el trámite y el cumplimiento de la normativa nacional y municipal.
3. Verificación de cumplimiento de las normas establecidas por el Ente Gubernamental Competente y de acuerdo a nomenclatura utilizada en el GMS
4. Verificación del cumplimiento de la normativa en cuanto a la parte técnica arquitectónica, estructural y de instalaciones, tomando en cuenta, superficies, frentes mínimos y demás requisitos que se encuentran establecidos en los distintos capítulos del presente reglamento y los planes con los que cuenta el Municipio, en cuanto a Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial se refiere.

Artículo 43°.- (Tercera Fase – Etapa Final - Aprobación y Fiscalización). Con el trámite libre de observaciones, es que llega a la etapa final, otorgando la autorización de la construcción y la emisión de Resolución Administrativa.

Luego de la emisión de la Resolución Administrativa que apruebe el trámite deberá realizarse el desglose catastral correspondiente.

Finalmente perfeccionado el trámite, será colocado en los planos el correspondiente sello de aprobación, procediéndose al desglose de la información para entregar al interesado el plano aprobado en un original y la copia de la documentación debidamente identificada y codificada ser depositada en la oficina de Mapoteca dependiente del Gobierno Municipal de Sucre.

Con esta fase concluida recién el propietario podrá dar inicio a las obras de construcción propiamente dichas.

CAPITULO IX

INFORMES QUE EMITE EL GOBIERNO MUNICIPAL

Artículo 44°.- (Informe Legal). El informe legal debe contener un análisis pormenorizado de los documentos que cursan en el expediente, entre ellos el derecho propietario valorando la calidad de cada uno de ellos y su coherencia con respecto a los documentos técnicos, realizando las observaciones que correspondieren.

Debe resaltar todos los aspectos y características propias de los trámites.

Artículo 45°.- (Informe Técnico). El informe técnico debe contener mínimamente una memoria descriptiva del proyecto, rescatando los aspectos más sobresalientes del informe legal que deban ser cruzados con la información técnica, como el derecho propietario con respecto a la superficie que se lotea, el poder que tiene quien realiza el trámite, entre otros.

Además debe claramente señalar cuales son los porcentajes, superficie, áreas comunes y prestaciones del edificio, dando a conocer todo aspecto o característica propia del trámite, informar a detalle de las superficies del proyecto además de recomendar al Ejecutivo Municipal con todo el fundamento correspondiente la aprobación o rechazo del trámite.

Artículo 46°.- (Informe de Aprobación). El informe de Aprobación debe ser claro, preciso dando a conocer entre otras cosas, si el proyecto cumple con la normativa técnico-legal y deberá resaltar otros aspectos relevantes singulares que hagan al trámite.

CAPITULO X

INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 47.- (Abandono del trámite en dependencias de Oficialía Mayor Técnica). Procederá:

1. Si los propietarios abandonaran el trámite por un lapso mayor a los 30 días calendario, el trámite ipso facto será cerrado y archivado, debiendo notificarse al propietario y proceder a su devolución del expediente. Pudiendo ser reiniciado nuevamente desde su inicio.
2. Si el interesado una vez conocido el informe o las observaciones realizadas por el Gobierno Municipal, no presentara o subsanara lo requerido en un plazo de 20 días hábiles, el trámite será cerrado y devuelto a su propietarios toda su documentación. Pudiendo ser reingresado como trámite nuevo

Artículo 48.- (Paralización de los proyectos). No se dará curso al procesamiento de los proyectos, procediéndose a la paralización temporal del trámite en instancias técnicas de la Comuna, con la consiguiente devolución al interesado hasta que sea resuelto el problema en los siguientes casos:

1. Cuando exista oposición de un colindante por conflictos de colindancias representado con memorial ante el Gobierno Municipal, debidamente justificado adjuntando títulos y los planos correspondientes.
2. Cuando el proyecto se encuentre trasgrediendo las normas técnicas que regulan su elaboración y/o infrinja los parámetros técnicos establecidos en el presente reglamento

Artículo 49.- (Funcionarios dependientes de la OMT a cargo del procesamiento de los trámites). Todos lo funcionarios que participan en el procesamiento de los trámites objeto del presente reglamento se encuentran sujetos a la responsabilidad por la función pública en el marco de la Ley 1178 de Administración y Control Gubernamentales y sus disposiciones reglamentarias, por ello cualquier acción u omisión que implique el incumplimiento del presente reglamento y de las normas urbanísticas, estructurales y del uso del suelo, será sancionado de acuerdo a lo estipulado en el “Reglamento Interno del Gobierno Municipal de Sucre”, “Reglamento de Procesos Administrativos Internos del Gobierno Municipal de Sucre” y el Decreto Supremo 23318-A “Reglamento de la Responsabilidad por la Función Pública”

Artículo 50.- (Profesionales que incumplan con las normas). Si los profesionales externos contratados por los propietarios presentaran de manera reiterada proyectos incumpliendo la presente normativa y leyes urbanas y de uso del suelo, el Gobierno Municipal a través de la M.A.E. hará llegar una nota de representación al colegio o sociedad a la cual se encuentran afiliados, dando a conocer el incumplimiento en el que

incurrió el profesional, a objeto que en cumplimiento de los códigos de ética y leyes que rigen el ejercicio profesional se proceda como corresponde.

Artículo 51.- (Edificios que no cuentan con la aprobación de planos). Los propietarios de edificaciones que no hayan merecido la aprobación del municipio, no podrán realizar los trámites de cambio de nombre de las propiedades horizontales del mismo, por carecer de la aprobación técnica de la construcción que otorgue el Vo. Bo. a la distribución, funcionalidad y seguridad del edificio.

Artículo 52.- (Alteración de planos e información). Tanto los propietarios como los profesionales contratados para llevar adelante los trámites, objeto del presente reglamento, tienen la obligación de presentar la información de respaldo del mismo de manera real y fidedigna, quedando prohibida la falsedad de información así como la alteración de los planos topográficos, de amanzanamiento y finales, bajo nulidad del trámite, previo proceso técnico.

Artículo 53.- (Iniciar obras sin que el proyecto se encuentre debidamente aprobado). Queda terminantemente prohibido el iniciar obras sin un proyecto debidamente aprobado por el Gobierno Municipal. Entendiéndose como proyecto aprobado aquel que cuente con la Resolución Administrativa y el Sello de los planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones, bajo pena de iniciarse las acciones pertinentes para su demolición de acuerdo a la reglamentación en vigencia.

Artículo 54.- (Seguridad para llevar adelante las construcciones). Bajo pena de paralizar las obras, al momento de ejecutar las obras deberán obligatoriamente cumplirse los aspectos detallados a continuación:

1. Los propietarios o el ejecutor del edificio en el momento de llevar adelante las construcciones deberá otorgar todos los elementos que se requiera para que los constructores (ingenieros, arquitectos, especialistas, albañiles, ayudantes, peones, entre otros) que trabajan en la construcción cuenten con la seguridad respectiva en la ejecución de las obras, (cascos, guantes, botines de seguridad, entre otros) colocando a aquellos que trabajaran en alturas mayores a los 5 m. los arneses y la correspondiente Línea de Vida. La responsabilidad es directa del propietario.
2. El o los ejecutores deberán tomar las previsiones necesarias, para otorgar seguridad a los ocasionales transeúntes del lugar tanto de los que van a pie como en vehículos, sin obstruir el libre tránsito tanto por las aceras como por la calzada, colocando entre otras medidas, bandejas de protección de malla resistente, las que deben ser capaces de retener un objeto caído desde una planta alta, con la garantía de no ser atravesadas por él ni sufrir deformaciones tan grandes que pongan en peligro la vida de los transeúntes o personas por debajo de su plano. Las dimensiones de las mismas deberán ser acordes a la altura y dimensiones del edificio, evitando de este modo la caída directa de materiales de construcción o herramientas que pudieran impactar metros más abajo.

3. El o los ejecutores deberán tomar todas las previsiones técnicas para otorgar protección y seguridad, a las edificaciones privadas e infraestructuras públicas (aceras, vías peatonales, calles, avenidas, parques, canchas, hospitales, etc.) que colinden directamente con el edificio que se encuentre en construcción, evitando el ocasionar daños físicos a estas; y en su caso bajo su responsabilidad, deberá reponer cualquier problema ocasionado.

Artículo 55.- (Prohibición de utilizar las calzadas adyacentes como depósitos). Bajo pena de paralizar la ejecución de las obras, queda terminantemente prohibido utilizar las calzadas adyacentes (aceras, calles, escalinatas, pasajes, avenidas, entre otros) como depósitos de materiales de construcción, en todo caso los ejecutores deberán prever el contar con un depósito expreso tanto para agregados, fierros y todo material voluminoso que requiera de un espacio permanente.

Las autorizaciones de ocupación de acera serán otorgadas exclusivamente de manera temporal previo informe y autorización de la Oficialía Mayor Técnica, en el momento de realizar el vaciado de elementos estructurales y/o retiro de escombros y expresamente por el tiempo por el que dure esta operación. Bajo pena de establecerse las sanciones en caso de infracción, mismas que serán determinadas por el personal técnico dependiente del Ejecutivo Municipal, de acuerdo a la gravedad del caso, pudiendo inclusive sancionarse con la suspensión de la licencia de construcción.

Artículo 56.- (Señalización). Los ejecutores de las edificaciones de forma obligatoriamente deberán colocar **la Señalización de Prevención transitoria**, que advierta tanto a los peatones, como a los conductores de los vehículos de las obras que se vienen desarrollando a objeto que estos tomen las previsiones correspondientes. Dicha señalización deberá encontrarse a la altura tal, que permita su fácil visualización por peatones y conductores. El incumplimiento de la presente disposición se sancionará con la paralización de obras hasta que se coloque la señalización pertinente.

CAPITULO XII

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 57.- (Formulario). Las instancias competentes dependientes de la OMT, en un plazo no mayor a 3 días calendario, deberán elaborar el formulario requerido para la aprobación y Licencia de los trámites objeto del presente reglamento denominado *Formulario F-03 de Licencia de Construcción y Verificación de Cumplimiento de Normas*.

En la parte inferior del formulario F-03, deberá darse a conocer a los propietarios, las sanciones de las que serán pasibles ante el incumplimiento del presente reglamento.

Artículo 58.- (Trámites anteriores). De conformidad al art. 3° de las disposiciones Finales y Transitorias de la Ley 2028, los trámites de edificios que cuentan con anteproyecto aprobado por la respectiva Resolución del Comité Transitorio que se conformó para este efecto, cuya fecha es anterior a la vigencia del presente reglamento, deberán continuar con el mismo considerando que ya cuentan con un anteproyecto aprobado, adecuándose en lo que corresponda al presente instrumento.

Artículo 59.- (Irretroactividad del Reglamento). El presente reglamento no tiene el carácter retroactivo, sus efectos y aplicación son para lo venidero, desde su aprobación.

Artículo 60.- (Abrogatorias y Derogatorias). Quedan abrogadas y derogadas las disposiciones reglamentarias contrarias al presente reglamento.

El presente “**REGLAMENTO DE CONSTRUCCION DE EDIFICIOS MAYORES O IGUALES A 5 NIVELES**” consta de XII capítulos y 60 artículos.

1. ANEXO

RECOMENDACIONES PARA LA MEMORIA ESTRUCTURAL

1.- Memoria descriptiva: Este acápite deberá establecer un resumen en los tópicos referidos a la estructuración propuesta del proyecto y justificarla con información técnica verificable, la misma deberá contener como mínimo la siguiente información :

1.1 Información previa*. Antecedentes y condicionantes de partida, datos del emplazamiento, entorno físico, número de niveles, descripción del uso de los espacios comunes, terrazas, áreas de parqueo vehicular, zonas de acopio y recolección de residuos sólidos, mecanismos de elevación vertical- Ascensores, requerimientos de servicios para el edificio como Telefonía, TV. Cable, Datos e Internet, Intercomunicación entre habitantes, etc.

Dentro del área técnica se espera que este acápite de Información previa, muestre en forma escueta un resumen de las soluciones a los problemas de emplazamiento del edificio; describiendo los detalles técnicos como: análisis de suelos, características especiales del edificio, formas de abastecimiento de agua potable, energía eléctrica, mecanismos de eliminación de residuos sólidos y fluidos, normativa urbanística, terminación de fachadas, formas de drenaje pluvial u otras aclaraciones previas . Datos del edificio en caso de rehabilitación, reforma o ampliación. Informes y resultados realizados.

1.2 Descripción del proyecto*. Descripción general del edificio, programa de necesidades, uso característico del edificio y otros usos previstos, relación con el entorno.

Cumplimiento de Normas de saneamiento básico en lo referido al Diseño hidráulico y sanitario, ordenanzas municipales, edificabilidad, funcionalidad, etc.

Descripción de las Normas usadas en lo referido al Diseño de la Estructura- Descripción de la geometría del edificio, volumen, superficies útiles y construidas, accesos y espacios de circulación común.

Descripción general de los parámetros que determinan el diseño como previsiones técnicas a considerar en el proyecto respecto al sistema estructural (formas de cimentación, estructura portante- vigas, columnas, losas), el material utilizado en cerramientos, acabados, accesorios en sistema de evacuación de aguas, mecanismos de embebido de ductos de gas, agua potable, electricidad, comunicación; el sistema de acabados de fachada, el sistema de desplazamiento vertical (ascensores) número, capacidad, requerimiento de energía, cálculo de flujo, el sistema de control de incendios, el sistema de drenaje pluvial en terrazas y evacuación general del edificio, control y estrategias de contingencia en casos de granizo, viento, control de descargas eléctricas (pararrayos), puesta a tierra, el sistema de acondicionamiento ambiental y el de servicios.

2.- Seguridad estructural. Para realizar el cálculo de cargas se deberá evaluar de manera separada el peso propio de los distintos elementos que constituyen las fachadas, como revestimientos especiales, parapetos, revestimientos y revoques en balcones, instalaciones especiales de iluminación exterior de fachadas, etc.

Para la elección de la parte del sistema envolvente correspondiente a la fachada, se debe tomar en cuenta especialmente la zona pluviométrica en la que se ubicará y el grado de exposición al viento. Para resolver las soluciones constructivas se tendrá en cuenta las características del revestimiento exterior previsto y del grado de impermeabilización exigido.

Los perfiles y vidrios de las carpinterías usadas para ventanas y cubiertas de vidrios especiales estarán dimensionados para soportar la acción del viento.

El diseño de la cubierta garantiza que los colectores solares se puedan disponer de manera que no se produzcan pérdidas en los mismos por orientación, inclinación o sombras.

2.1.- Cubiertas transitables, terrazas y balcones

2.1.1.- Descripción del sistema

Las cubiertas transitables, terrazas y balcones se resuelven con mortero de pendientes, lámina impermeabilizante, aislamiento y pavimento.

2.1.2.- Seguridad estructural

Se considera el peso propio de los diferentes elementos que conforman las terrazas y balcones así como de los forjados sobre los que se apoyan. Para el cálculo de sobrecargas se tendrá en cuenta que las terrazas y balcones son transitables. La carga de granizo en terrazas se considerará con el valor correspondiente a datos de precipitaciones extraordinarias hasta un periodo de 15 años atrás.

2.1.3.- Salubridad

El diseño garantiza la impermeabilización de la cubierta según reglamento hidráulico. La evacuación de aguas se realizará mediante bajantes adheridas a la fachada, en ningún momento se planea drenajes de caída libre en fachadas.

El clima de la localidad es determinante para la elección del sistema de cubierta invertida, la lámina quieta protegida de los cambios de temperatura por la capa aislamiento superior.

El clima y la pluviométrica de la zona determinan la dimensión de los paños de cubierta, sus pendientes y el dimensionado de las bajantes.

Se diseñarán rebosaderos a la altura adecuada para evitar la acumulación de agua.

2.1.4.- Seguridad en caso de incendio

En el diseño de estos elementos se consideran las condiciones de resistencia al fuego así como la limitación de la propagación exterior del incendio a través de la fachada.

2.1.5.- Seguridad de utilización

Para la altura de los parapetos y barandillas se tendrá en cuenta la diferencia de cota con respecto a la rasante exterior. El diseño de los parapetos y barandillas deberá considerar una altura mínima de 1.20 m y resguardar el perímetro de la terraza.