



DECRETO MUNICIPAL No. 046
GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL EL TORNO

DE APROBACIÓN AL REGLAMENTO A LA LEY MUNICIPAL N° 130 DE
DESARROLLO TERRITORIAL SOSTENIBLE Y CONTROL URBANÍSTICO, LEY N°
185 DE MODIFICACIÓN PARCIAL DE LA LEY MUNICIPAL N° 130

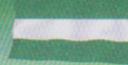
CONSIDERANDO: La Constitución Política del Estado establece en su artículo 272 que la autonomía implica la elección directa de sus autoridades por las ciudadanas y los ciudadanos, la administración de sus recursos económicos, y el ejercicio de las facultades legislativa, reglamentaria, fiscalizadora y ejecutiva, por sus órganos del gobierno autónomo en el ámbito de jurisdicción y competencias y atribuciones. La citada norma suprema prosigue señalando en su artículo 283 que el Gobierno Autónomo Municipal está constituido por un Concejo Municipal con facultad deliberativa, fiscalizadora y legislativa municipal en el ámbito de sus competencias; y un órgano ejecutivo, presidido por la Alcaldesa o Alcalde. Las facultades deliberativa, fiscalizadora y legislativa son de titularidad de los órganos deliberativos y las otras dos facultades: reglamentaria y ejecutiva, son de titularidad de los órganos ejecutivos.

QUE: La facultad reglamentaria, entendida como la potestad de emitir normas reglamentarias para su aplicación y cumplimiento, es decir, la que compete para completar la aplicación de las leyes. En efecto, esta facultad tiene por finalidad la emisión de reglamentos, entendidos como el conjunto de reglas o preceptos emitidos por autoridad competente, que tienden a posibilitar la ejecución de la ley, precisando las normas contenidas en las leyes sin contrariar ni ir más allá de sus contenidos y situaciones que regula. En este contexto, tanto la facultad legislativa como reglamentaria, emiten normas, sin embargo, la facultad reglamentaria se rige dentro de las líneas y contenidos establecidos por la ley, con la finalidad de su aplicación. En el caso de las entidades territoriales autónomas, esta facultad reglamentaria es ejercida por el órgano ejecutivo de la entidad territorial autónoma respectiva con relación a las leyes que se emitan. Esta facultad se justifica porque el órgano ejecutivo, es el que conoce de las capacidades económicas, presupuestarias, institucionales y recursos reales que se tiene para ejecutar la ley, el presente Reglamento, por tanto, a través de la facultad reglamentaria se delimita con mayor precisión la forma y los recursos con los cuales se podrá aplicar la ley.

QUE: La Ley N° 031, Ley Marco de Autonomías y Descentralización "Andrés Ibañez" del 19 de julio de 2010, en su artículo 9, numeral 3) estipula que la autonomía se ejerce a través de la facultad legislativa, determinando así las políticas y estrategias de su Gobierno Autónomo, y en su artículo 10 señala, que las normas que regulan todos los aspectos inherentes a las autonomías se encuentran contenidas en la Constitución Política del Estado. La citada ley en el artículo 34 prescribe que el Gobierno Autónomo Municipal está constituido por: Parágrafo I, un Concejo Municipal, con facultad deliberativa, fiscalizadora y legislativa en el ámbito de sus competencias;

Decreto Municipal N° 046





Parágrafo II, un órgano ejecutivo presidido por autoridades encargadas de la administración. El artículo 6.II.3 señala que "Autonomía.- es la cualidad Gubernativa que adquiere una entidad territorial de acuerdo a las condiciones y procedimientos establecidos la Constitución Política del Estado y la presente Ley, que implica la igualdad jerárquica o de rango constitucional entre entidades territoriales autónomas, la elección directa de sus autoridades por las ciudadanas y los ciudadanos, la administración de sus recursos económicos y el ejercicio de facultades legislativas, reglamentarias, fiscalizadora y ejecutiva por su órganos de gobierno autónomo, en el ámbito de su jurisdicción territorial y de las competencias y atribuciones establecidas por la Constitución Política del Estado y la ley.

Qué, El referido Reglamento a la Ley Municipal N° 130 de Desarrollo Territorial Sostenible y Control Urbanístico y a la Ley N° 185 señala que el Gobierno Autónomo Municipal de El Torno formula, ejecuta y fiscaliza, el ejercicio de su autonomía y de sus específicas competencias previstas en la Constitución Política del Estado, Carta Orgánica del Municipio de El Torno, Art. 23 Ley Marco de Autonomías, y la Ley N° 130 de Desarrollo Territorial Sostenible y Control Urbanístico disposición Transitoria, Ley Municipal 001 de Ordenamiento Jurídico Interno.

Qué, el Gobierno Autónomo Municipal de El Torno, en el ejercicio de su autonomía, consagrada en la Constitución Política del Estado, y demás disposiciones precedentemente citadas, ha elaborado el Reglamento a la Ley Municipal N° 130 de Desarrollo Territorial Sostenible y Control Urbanístico y a la Ley N° 185 destinado a cumplir y hacer cumplir las normas técnicas y urbanísticas a ejecutarse y cumplirse en el Gobierno Autónomo Municipal de El Torno.

POR TANTO:

El señor Alcalde Municipal del Gobierno Autónomo Municipal de El Torno en ejercicio y uso de las legítimas atribuciones que le confiere la Carta Orgánica Municipal de El Torno y la Ley No. 130 de Desarrollo Territorial Sostenible y Control Urbanístico:

DECRETA:

Artículo Primero.- Se APRUEBA EL REGLAMENTO ESPECÍFICO PARA LA APROBACIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACIONES, EN EL MARCO DE LO ESTABLECIDO EN LA LEY MUNICIPAL N° 130 Y LO ESTABLECIDO EN LA LEY MUNICIPAL N° 185 QUE MODIFICA DE MANERA PARCIAL LA LEY 130 DE DESARROLLO TERRITORIAL SOSTENIBLE Y CONTROL URBANÍSTICO, el mismo que consta de 34 artículos, siendo de cumplimiento y aplicación obligatorio por parte de las personas naturales y jurídicas.

Decreto Municipal N° 046





GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE



EL TORNO



4ta. Sección Municipal - Provincia Andrés Babiñez
Santa Cruz - Bolivia

Artículo Segundo.- Se abroga el Decreto Municipal Nro. 38 de fecha 8 de marzo de 2016.

Artículo Tercero.- Quedan derogadas y abrogadas todas las disposiciones de igual o menor jerarquía contrarias a la presente disposición.

Es dado en el despacho del señor alcalde municipal del Gobierno Autónomo Municipal de El Torno a los dieciséis días del mes de enero del año dos mil dieciocho.

COMUNÍQUESE, ARCHÍVESE Y CÚMPLASE.

Gerardo Paniagua Vidal
ALCALDE MUNICIPAL DE EL TORNO

Juan Carlos Hurtado Banegas
SECRETARIO MUNICIPAL ADMINISTRATIVO

Edgar Padilla Céspedes
SECRETARIO MUNICIPAL DE PLANIFICACION



GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL EL TORNO



*Reglamento Específico para la Aprobación de
Proyectos de Urbanizaciones, en el marco de lo
establecido en la Ley Municipal N° 130 y lo
establecido en la Ley Municipal N° 185 que modifica
de manera parcial la Ley 130 de Desarrollo Territorial
Sostenible y Control Urbanístico.*



Reglamento Específico para la Aprobación de Proyectos de Urbanizaciones, en el marco de lo establecido en la Ley Municipal N° 130 y lo establecido en la Ley Municipal N° 185 que modifica de manera parcial la Ley 130 de Desarrollo Territorial Sostenible y Control Urbanístico.

Artículo 1.- MARCO JURIDICO E INSTITUCIONAL

El presente reglamento se constituye en un instrumento normativo fundamental a través del cual el Gobierno Autónomo Municipal de El Torno formula, ejecuta y fiscaliza, el ejercicio de su Autonomía y de sus específicas competencias previstas en la Constitución Política del Estado, Carta Orgánica del Municipio de El Torno, Art. 23, Ley Marco de Autonomías, Ley Municipal N° 130 de Desarrollo Territorial Sostenible y Control Urbanístico disposición transitoria, ley municipal 001 de ordenamiento jurídico interno y Ley Municipal Nro. 185.

Artículo 2.- DE LA NATURALEZA JURÍDICA

Este Reglamento es una norma técnica y jurídica municipal de carácter ejecutivo que define las obligaciones exigibles a las personas naturales o jurídicas que pretenden realizar un proyecto urbanístico dentro de la jurisdicción municipal de El Torno.

Artículo 3.- ACERCA DEL DESARROLLO HUMANO SOSTENIBLE.-

La presente normativa reglamentaria para el desarrollo de urbanizaciones y comunidades con características urbanas promueve el desarrollo humano sostenible en el ámbito urbano y rural del municipio, de conformidad con las normas de planificación participativa municipal, en concordancia con la planificación Departamental y Nacional.

Artículo 4.- ACERCA DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL.-

En el marco del Sistema de Planificación Nacional, el presente reglamento es un instrumento de aplicación territorial para la gestión pública, que se encuentra elaborado en forma concertada con el Plan de Desarrollo Económico y Social del Estado Plurinacional de Bolivia (PDES) y el Plan de Desarrollo Departamental (PDD).

Artículo 5.- DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS Y CONTROL URBANÍSTICO.-

Conforme a las competencias definidas en la Carta Orgánica del Municipio de El Torno corresponde a este y sus servidores públicos, cumplir y hacer cumplir las normas técnicas y urbanísticas.

Los profesionales, agrimensores, topógrafos, arquitectos e ingenieros independientes que se encuentren matriculados en sus colegios respectivos y autorizados para ejercer la profesión según normas que rigen el ejercicio de la profesión; y que presten servicios técnicos, deberán cumplir y verificar el pleno cumplimiento de las normas municipales y nacionales urbanísticas, bajo responsabilidad.

Artículo 6.- DE LOS TIPOS DE URBANIZACIONES

Se establecen los siguientes tipos de urbanizaciones dentro de la Jurisdicción del Municipio de El Torno

1. Urbanización Tipo Abierta.
2. Urbanización Tipo Cerrada.
3. Urbanización Tipo Complejo Campestre.



4. Urbanización Tipo Ecológica.
5. Urbanizaciones Menores.
6. Subdivisiones excepcionales.

Cada plano de proyecto de cualquier tipo de Urbanización deberá tener el carimbo correspondiente con los datos generales, se adjunta Carimbo a la presente reglamentación.

Artículo 7.- DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LAS URBANIZACIONES

Se considera como urbanizaciones a los proyectos que impliquen diseño de vías de circulación, diseño de predios, ubicación y cesión de áreas verdes y de equipamiento al gobierno municipal.

Son admisibles los proyectos de urbanizaciones tipo abierta mayores a una hectárea de superficie o Diez Mil un Metros Cuadrados (10 001M²) de superficie general. Cada proyecto de urbanización deberá estar enmarcado en las normas urbanísticas establecidas en el presente Reglamento.

De igual manera son considerados y admisibles los proyectos de urbanizaciones menores o igual a diez mil m² (10.000 m²)

Los predios mayores y menores a urbanizar que estén dentro de espacios consolidados se deben adecuar a planificación y proyección urbanística dejando aperturada la calle de 12 metros de ancho, excepcionalmente con la finalidad de dar continuidad a las calles ya consolidadas podrán dejar aperturada la calle temporalmente con un ancho de 6 mts. Hasta que el colindante haga la complementación de 6 mts. Restantes para que posteriormente la calle cumpla con 12 mts de ancho de acuerdo a lo establecido en la ley municipal N° 130 de Desarrollo territorial Sostenible y control Urbanístico.

Artículo 8.- DE LOS DEBERES, OBLIGACIONES, RESPONSABILIDADES DE LOS URBANIZADORES, INTERESADOS O PROPIETARIOS DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIONES.

- a) El urbanizador se responsabilizará de todos los gastos y costos, que impliquen el diseño y construcción de la urbanización.
- b) Es deber del urbanizador realizar la gestión de los principales servicios básicos, De la misma forma deberá realizar las gestiones de instalación de los mismos. Es una obligación del urbanizador ceder, a dominio municipal, las áreas públicas, es decir, áreas verdes, áreas de equipamiento y las vías de circulación públicas, de acuerdo a los porcentajes establecidos en la Ley municipal N° 130 y el presente reglamento (cuarenta por ciento – 40%). Las mismas obligatoriamente deben tener el curso legal correspondiente hasta tener inscritos en Derechos Reales los espacios públicos.
- c) El urbanizador deberá correr con el costo de protocolización e inscripción, en las oficinas de los organismos gubernamentales oficiales, de las áreas públicas (Áreas Verdes, Áreas de Equipamiento y Vías de Circulación Pública) a favor del municipio.
- d) Es obligación del urbanizador entregar a dominio municipal, las áreas verdes y de equipamiento sin malezas respetando la arborización, con un letrero que identifique el área pública (Equipamiento o Área Verde), al propietario (Gobierno Autónomo Municipal de El Torno), la superficie, el nombre, de la urbanización, número de Unidad Vecinal, número de manzana o bloque urbano y número de lote.
- e) Es deber del urbanizador dejar las vías de circulación debidamente abiertas y transitables, haciendo los trabajos necesarios para garantizar la transitabilidad de las mismas con drenajes superficiales consolidados y definidos (cunetas).
- f) Mientras el proyecto de urbanización no esté aprobado por el gobierno municipal, el urbanizador colocará un letrero que diga "urbanización no aprobada" y no podrá hacer la comercialización de los predios hasta que haya culminado en su totalidad el proceso de aprobación de la urbanización. De no dar cumplimiento el propietario al presente inciso lo hará el Gobierno Municipal con cargo al urbanizador.

Artículo 9.- DE LOS PRE - REQUISITOS DEL PREDIO RUSTICO A SER URBANIZADO

Para que un predio o terreno rustico, pueda clasificar para poder realizar un proyecto de urbanización, es necesario que cumpla con lo siguiente:

- a) Deberá estar ubicado dentro del área urbana del municipio de El Torno.
- b) Con excepción de las urbanizaciones campestres o ecológicas, los predios motivos de las solicitudes



de lineamientos deberá estar ubicado en el radio de acción urbana de la comunidad rural correspondiente.

- c) Deberá pertenecer a alguna Unidad Vecinal.
- d) No deberá estar en zonas ecológicas de preservación o protección.
- e) En caso de estar alejado de zonas consolidadas, deberá justificarse su presencia, ya que solo se aprobarán urbanizaciones en estas zonas si tienen un impacto económico, turístico y residencial de baja densidad poblacional.
- f) Los terrenos que hayan iniciado procesos de aprobación de urbanizaciones y estos mismos hayan caducado o hayan sido anulados por aspectos técnicos, tendrán que iniciar el proceso con una nueva solicitud de lineamiento.

Artículo 10.-DE LAS CESIONES DE ÁREAS A FAVOR DEL MUNICIPIO

Las cesiones de las áreas verdes y de equipamiento a dominio municipal por parte del urbanizador deben ser necesariamente en zonas planas, máximo con ligeras ondulaciones y deben estar ubicadas en puntos equidistantes o centrales con relación a la misma urbanización y tener formas regulares, tampoco pueden estar en zonas prohibidas o de protección indicadas en este documento. De la misma forma, si el proyecto de urbanización, colinda con áreas públicas que hayan quedado inconclusas o irregulares, en otra urbanización, es requisito la complementación de las mismas.

- a) Las urbanizaciones o complejos campestres tipo cerradas y las urbanizaciones ecológicas deben ceder parte del área verde o de equipamiento a la Alcaldía Municipal fuera del perímetro o área cerrado de su proyecto para uso público municipal.
- b) Las urbanizaciones tipo abierta, las urbanizaciones menores deben ceder a favor del Gobierno Municipal todas las áreas de uso público.

Artículo 11.-DE LA INSTALACIÓN DE REDES DE SERVICIO BASICOS

Es deber del urbanizador gestionar la instalación de las redes matrices de abastecimiento de agua potable en las vías de circulación de la urbanización.

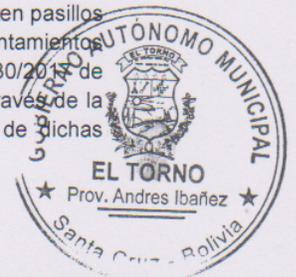
El urbanizador debe gestionar la instalación de la red principal de dotación de energía eléctrica.

El costo de instalación de estas redes de servicio incluido el alumbrado público debe ser cubierto por el urbanizador. Este artículo es de aplicación a las urbanizaciones abiertas, cerradas y ecológicas, y no así para las urbanizaciones menores o subdivisiones que ya se encuentren en áreas consolidadas.

Artículo 12.- DE LA URBANIZACION TIPO ABIERTA

Son Urbanizaciones Abiertas la superficie de terreno o predio que contemple el diseño de vías Vehiculares, peatonales, diseño de predios y equipamientos (Zonificación General), conectados directamente con la trama urbana ya establecida y con ingreso libre.

- a) Los proyectos de este tipo de Urbanizaciones deberán respetar las proyecciones de vías de circulación troncales.
- b) Los proyectos de Urbanizaciones Abiertas serán aprobados siempre y cuando sus vías de circulación sean de 12 metros de ancho y garanticen el acceso directo, tanto vehicular como peatonal, de cada predio o lote. De acuerdo a planificación las avenidas tendrán un ancho de 24 mts.
- c) En caso de terrenos con topografía ondulante, se considerara como manzano el conjunto de máximo Veinte (20) predios o 20 lotes que se encuentren rodeados por vías de circulación.
- d) De manera excepcional se dará aprobación a los asentamientos irregulares que presenten pasillos de acceso con un mínimo de 6 metros de ancho, siempre y cuando cuenten con asentamientos humanos y demuestren antigüedad anterior a la promulgación de la Ley Municipal N° 130/2013 de Desarrollo Territorial Sostenible y Control Urbanístico. Mediante notificación escrita a través de la Dirección de Planificación Territorial se dará plazo de 180 días a los propietarios de dichas



asentamientos para que regularicen su situación bajo el mismo procedimiento de las urbanizaciones abiertas.

- e) A partir de la fecha de promulgación de la Ley Municipal N° 130/2017 de Desarrollo Territorial Sostenible y Control Urbanístico, no se aprobarán proyectos de urbanizaciones en las que figuren pasillos de acceso.

Artículo 13.-DE LA CESIÓN DE ÁREAS

Se tendrá que realizar una cesión no menor al 40 % (mínimo) de la superficie de terreno para uso público, de acuerdo a la siguiente proporción.

- 23 % Vías públicas
- 12 % Áreas de Equipamiento
- 5 % Áreas Verdes

Artículo 14.-SOBRE LOS CAMBIOS EN LOS PORCENTAJES ESTABLECIDOS

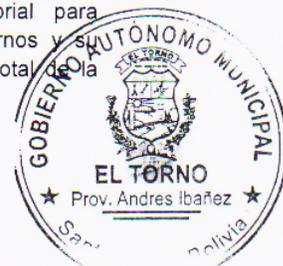
Solo se podrán aceptar cambios en estos porcentajes si en la particularidad del terreno a urbanizar existen proyecciones de avenidas troncales y colectoras las cuales inciden adicionalmente en más del 5 % del total del terreno o si la topografía del terreno por su característica accidentada no permite la utilidad del mismo.

- a) Estos porcentajes podrán flexibilizarse, tomando en cuenta que el porcentaje total no podrá ser inferior al 40 % mínimo reglamentario.
- b) Los cambios de porcentajes dentro de los 40 % reglamentarios, serán analizados, justificados y aprobados por las direcciones técnicas correspondientes.
- c) En este cambio de porcentaje no se permitirán cesiones de áreas de equipamiento inferiores al 8 % del total del terreno.
- d) En este cambio de porcentaje no se permitirán cesiones de áreas verdes inferiores al 4 % del total del terreno.
- e) Se podrán fusionar las áreas públicas de equipamiento y Área Verde en una gran área de Equipamiento cuya superficie sea la sumatoria de los porcentajes establecidos para cesión de las mismas.
- f) En caso de existir un sobredimensionamiento de vías el urbanizador deberá disponer de la superficie necesaria para cumplir los porcentajes mínimos establecidos en los incisos c) y d).

Artículo 15.- DE LA URBANIZACION TIPO CERRADA

Son Urbanizaciones Cerradas, las superficies de terreno o predios que contemplen diseño de vías vehiculares (Conectoras y Vecinales), aceras peatonales, diseño de predios y centros sociales privados delimitados por cerramientos perimetrales y con infraestructura de ingreso controlado.

- a) No se aprobarán urbanizaciones de tipo cerrada cuando su superficie de proyección sea mayor a 24,480.00 M2 (veinticuatro mil cuatrocientos ochenta metros cuadrados), con cierre máximo de dos calles.
- b) No se aprobarán urbanizaciones tipo Cerrada en los centros de las zonas urbanas.
- c) Los proyectos de urbanizaciones cerradas no podrán obstaculizar bajo ningún argumento vías troncales principales y vías Colectoras, es decir, vías de circulación mayores a Veinte (20 m) metros de ancho.(Ya existentes o planificadas).
- d) Los proyectos de urbanizaciones cerradas, no deberán presentar una obstrucción o frente mayor a 250 metros lineales en todos sus lados con el fin de que el gran manzano donde se desarrolla el proyecto, no interfiera con los flujos vehiculares y peatonales de la Unidad Vecinal.
- e) El Gobierno Municipal autorizara la construcción de una Urbanización cerrada solamente en los casos en que la persona o empresa propietaria del proyecto asegure la construcción completa de toda la infraestructura y el equipamiento que exige la dirección de Planificación Territorial para Urbanizaciones Cerrada, es decir agua, alcantarillado, energía eléctrica, drenajes internos y conexión con el exterior, pavimentación, aceras, ciclo vías, parques y la construcción total de la infraestructura del área social (Club House)



- f) Siendo la Urbanización Cerrada una propiedad privada en la totalidad de su perímetro, la administración mancomunada o de condominio pueden establecer los controles de ingreso que consideren convenientes.
- g) Toda la infraestructura y el equipamiento, dentro de la urbanización, construida por los urbanizadores, pertenecen a los miembros del conjunto, no existiendo ninguna responsabilidad ni obligación por parte de la Alcaldía u otras instituciones que presten servicios,
- h) Las construcciones a realizarse **dentro** de las Urbanizaciones Cerradas, no deberán tener bardas frontales y deberán respetar las normas arquitectónicas municipales, pudiendo la empresa propietaria establecer otras normas adicionales, las mismas que deberán ser aprobadas por la Dirección de Planificación Territorial y puesta en conocimiento de los compradores.
- i) Los proyectos de Urbanizaciones cerradas serán aprobados siempre y cuando sus vías de circulación, garanticen el acceso directo, tanto vehicular como peatonal, de cada predio.
- j) Las vías de circulación dentro de estas urbanizaciones tendrán un ancho mínimo de Doce Metros (**12 m**) de los cuales Siete Metros (**7 m**) se dispondrán para calzadas y Cinco Metros (**5 m**) para aceras peatonales, es decir cada acera peatonal tendrá un ancho de Dos Metros Cincuenta Centímetros (**2.50 m**).
- k) Las aceras peatonales deberán contemplar arborización arbustiva disponiendo Un metro Cincuenta Centímetros (**1,50 m**) de circulación con pavimento y el resto para franja verde donde se podrá arborizar.
- l) Los cerramientos laterales internos no deberán pasar de dos Metros (**2 m**) de altura.
- m) Los cerramientos externo, es decir los que colindan con la vía pública, podrán construirse hasta una altura de Tres metros (**3 m**), de los cuales, dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m) deberán estar constituidos de materiales ciegos(es decir ladrillos, prefabricados de piedra, etc.), el resto, o sea, los cincuenta centímetros (0,50 m) restantes deberán estar constituidos con materiales que no obstruyan completamente la vista.

Artículo 16.-DE LA CESIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS EN URBANIZACIONES CERRADAS Y ECOLOGICAS

- 1) Se tendrá que **ceder** a dominio municipal el 15 % (mínimo) de la superficie de terreno para uso **público** externo, de acuerdo a la siguiente proporción.
 - 10 % Para Equipamiento
 - 5 % Para Áreas Verdes
 - a) La Dirección de Planificación Territorial podrá acceder a cambios de porcentajes dentro del 15 %, para uso externo previo análisis e informe técnico.
 - b) Las afectaciones de superficies por proyecciones de calles o avenidas públicas, no serán tomadas en cuenta dentro del 15 % del total del terreno reglamentario.
 - c) En ninguno de los casos la cesión de áreas públicas podrá ser menor al quince (15 %) por ciento.
 - d) Se podrán fusionar las áreas verdes y de equipamiento en una sola área pública de equipamiento si el requerimiento de áreas públicas de la unidad vecinal lo requiera o por la individualidad del diseño del proyecto urbanístico.

- 2) Dentro de la superficie del terreno o urbanización se dispondrá de 25 % del área de superficie para uso común de los habitantes de la urbanización cerrada, esta misma será responsabilidad de la totalidad de los habitantes de la urbanización, o en su defecto de la entidad responsable de la urbanización cerrada. Este porcentaje deberá tener la siguiente proporción:
 - 18 % Para vías públicas internas.
 - 7 % Áreas comunes.
 - a) Los porcentajes de áreas internas de uso público podrán variar, siempre y cuando se respete el porcentaje del 25 %.
 - b) La Dirección de Planificación Territorial estudiara y analizará el cambio de los porcentajes dentro del 25 % reglamentario de cesión de áreas internas de uso privado.
 - c) Bajo ninguna circunstancia se destinara una superficie menor al 5% para áreas verdes o áreas de equipamiento internas.

Artículo 17.- DE LA URBANIZACION TIPO COMPLEJO CAMPESTRE.



Son Urbanizaciones Complejos Campestres las superficies de terreno o predios que contemplen diseño de vías vehiculares (Conectoras y Vecinales), aceras peatonales, diseño de predios y centros sociales privados delimitados por cerramientos perimetrales y con infraestructura de ingreso controlado, estos emprendimientos están destinados para el esparcimiento, la recreación, con baja densidad y residencia discontinua o temporal.

- a) Por las dimensiones que componen este tipo de urbanizaciones, estas se emplazaran aisladas del área urbana.
- b) Se aprobaran urbanizacioneso complejos campestres cuando estas, estén ubicadas, fuera del área urbana. No se aprobaran urbanizaciones tipo Complejo campestre en los centros de las zonas urbanas, toda vez que por su magnitud entorpecerán el crecimiento continuo de la mancha urbana.
- c) Los proyectos de urbanizaciones o Complejos campestres no podrán obstaculizar vías troncales principales y vías Colectoras.
- d) Las urbanizaciones tipo complejos campestres están destinadas para el esparcimiento y la recreación de las personas que adquieran sus parcelas o quintas dentro de estas urbanizaciones.
- e) El Gobierno Autónomo Municipal de El Torno autorizará la construcción de una Urbanización Complejo campestre solamente en los casos en que la persona o empresa propietaria del proyecto asegure la construcción completa de toda la infraestructura y el equipamiento que son necesarios para la recreación de las personas que adquieran sus lotes o quintas dentro de la urbanización campestre, es decir servicios básicos (energía eléctrica , agua potable) y la construcción total de la infraestructura de las áreas de esparcimiento y de recreación (Club House).
- f) Siendo la Urbanización tipo Complejo Campestre una propiedad privada en la totalidad de su perímetro, la administración mancomunada o de condominio pueden establecer los controles de ingreso que se consideren convenientes.
- g) Toda la infraestructura y el equipamiento, dentro de la urbanización, construida por los urbanizadores, pertenecen a los miembros del conjunto, no existiendo ninguna responsabilidad ni obligación por parte de la Alcaldía Municipal.
- h) Las construcciones a realizarse dentro de las Urbanizaciones tipo Complejos Campestres, deberán ser reguladas por las normativas internas consideradas en la constitución de la urbanización campestre.
- i) Los proyectos de Urbanizaciones o Complejos campestres serán aprobados siempre y cuando sus vías de circulación, garanticen el acceso directo, tanto vehicular como peatonal, de cada predio o lote.
- j) Las vías de circulación dentro de estas urbanizaciones o Complejos campestres tendrán un ancho mínimo de Doce Metros (12 m) de los cuales Siete Metros (7 m) se dispondrán para calzadas y Cinco Metros (5 m) para aceras peatonales, es decir cada acera peatonal tendrá un ancho de Dos Metros Cincuenta Centímetros (2.50 m).
- k) El perímetro de todo el predio correspondiente a la urbanización o Complejo campestre deberá estar materializado de manera que conviva con la imagen y estética de la urbanización, lo cual será propuesto por los propietarios o entidad responsable de la urbanización.
- l) El perímetro de las parcelas o lotes de terreno de las urbanizaciones campestres podrán ser realizados con material relacionado a este tipo de emprendimiento, lo cual será regulado por las normativas internas de la urbanización.
- m) Las urbanizaciones tipo Complejos campestres tendrán una baja densidad poblacional, por lo que no se podrán parcelar predios o lotes de terreno menores a 500 metros cuadrados (500 M2).

Artículo 18.- DE LA URBANIZACION TIPO ECOLÓGICA.

Son Urbanizaciones Ecológicas las superficies de terreno o predios que contemplen diseño de vías vehiculares (Conectoras y Vecinales), diseño de predios y centros sociales privados delimitados por mojones, hitos y linderos con infraestructura de ingreso controlado, estos emprendimientos están destinados para el esparcimiento, la recreación, con baja densidad y residencia discontinua o temporal, respetando la transitabilidad de la fauna silvestre.

- a) Por las dimensiones y topografía que componen este tipo de urbanizaciones, serán aprobadas previo informe técnico de planificación con sus respectivas curvas de nivel.
- b) Se aprobaran urbanizaciones Ecológicas cuando estas, estén ubicadas, fuera y dentro del área



- urbana. No se aprobarán urbanizaciones tipo Ecológico en los centros de las zonas urbanas, toda vez que por su magnitud entorpecerán el crecimiento continuo de la mancha urbana ya consolidada.
- c) Los proyectos de urbanizaciones Ecológicas no podrán obstaculizar vías troncales principales y vías Colectoras.
 - d) Las urbanizaciones Ecológicas están destinadas al esparcimiento y la recreación de las personas que adquieran sus parcelas o quintas dentro de estas urbanizaciones.
 - e) El Gobierno Autónomo Municipal de El Torno autorizará la construcción de una Urbanización Ecológica solamente en los casos en que la persona o empresa propietaria del proyecto asegure la construcción completa de toda la infraestructura, las vías de acceso con las respectivas obras de arte y el equipamiento que son necesarios para la recreación de las personas que adquieran sus lotes o quintas dentro de la urbanización Ecológica, es decir servicios básicos (energía eléctrica, agua potable) y la construcción total de la infraestructura sin alterar la naturaleza o biodiversidad de la zona.
 - f) Siendo la Urbanización Ecológica una propiedad privada en la totalidad de su perímetro, la administración mancomunada permite establecer los controles de ingreso que se consideren convenientes.
 - g) Toda la infraestructura y el equipamiento, dentro de la urbanización, construida por los urbanizadores, pertenecen a los miembros del conjunto, no existiendo ninguna responsabilidad ni obligación por parte de la Alcaldía Municipal.
 - h) Las construcciones a realizarse dentro de las Urbanizaciones Ecológicas deberán ser reguladas por las normativas internas consideradas en la constitución de la urbanización Ecológica.
 - i) Los proyectos de Urbanizaciones Ecológicas serán aprobados siempre y cuando sus vías de circulación, garanticen el acceso directo, tanto vehicular como peatonal, de cada predio o lote.
 - j) Las vías de circulación dentro de las urbanizaciones Ecológicas tendrán un ancho mínimo de Doce Metros (12 m).
 - k) El perímetro de todo el predio correspondiente a la urbanización ecológica deberá estar materializado de manera que conviva con la imagen estética de la naturaleza y paisaje circundante, lo cual será ejecutado sin alteraciones por los propietarios o entidad responsable de la urbanización.
 - l) El perímetro de las parcelas o lotes de terreno de las urbanizaciones ecológicas podrán ser realizados con material relacionado a este tipo de emprendimiento, lo cual será regulado por las normativas internas de la urbanización.
 - m) Las urbanizaciones Ecológicas tendrán una baja densidad poblacional, por lo que no se podrán parcelar predios o lotes de terreno menores a 1.000 metros cuadrados (1.000 M2).

Artículo 19.-DE LA CESIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS EN URBANIZACION TIPO COMPLEJO CAMPESTRE Y URBANIZACION TIPO ECOLOGICA.

1.- Se tendrá que ceder a dominio municipal el 15 % (mínimo) de la superficie de terreno para uso público externo en áreas aledañas al proyecto de acuerdo a la siguiente proporción:

- 10% para equipamiento.

-5% para área verde.

2.- Dentro de la superficie del terreno se dispondrá de 25 % del área de superficie para uso común de los habitantes de la urbanización Campestre y ecológica, esta misma será responsabilidad de la totalidad de los habitantes de la urbanización, o en su defecto, de la entidad responsable de la urbanización Campestre o ecológica. Este porcentaje deberá tener la siguiente proporción:

- 18 % Para vías públicas internas.
- 7 % Áreas comunes

a) La Dirección de Planificación Territorial estudiará y analizará el cambio de los porcentajes dentro de 25 % reglamentario de cesión de áreas internas de uso privado.



- b) Bajo ninguna circunstancia se destinara una superficie menor al 5% para áreas comunes.

Artículo 20.- DE LOS PREDIOS O LOTES URBANOS

Se manejaran los siguientes predios como medidas estándar y mínimas, según zona de ubicación y uso de suelo.

- a) Se establece como dimensiones estándar para los lotes de terreno generados durante el proceso de aprobación de urbanizaciones.
- Medida Frontal 12 Metros.
 - Medida de fondo 30 metros.
 - Superficie total 360 metros Cuadrados (360 M2)
- b) Las dimensiones mínimas para los lotes de terrenos generados durante los proceso de Aprobación de urbanizaciones tipo abierta o menores no podrán ser menores a 300 mts2.
- Medida frontal diez metros (10mt).
 - Superficie 300 metros cuadrados (300 M2).

Las dimensiones mínimas para los lotes de terrenos generados durante los proceso de aprobación de urbanizaciones y parcelamientos ubicados en esquina serán establecidas de la siguiente manera:

- Medida Frontal 12 metros (12 mt).
 - Superficie 360 metros cuadrados (360 M2).
- c) Todas estas dimensiones de lotes de terrenos serán aplicadas en las diferentes zonas del área urbana del Municipio de El Torno, con excepción de los lotes de terreno ubicados dentro de un complejo campestre donde se establecen las siguientes dimensiones como mínimo:
- Medida Frontal 17 metros (17 mt)
 - Superficie 500 metros cuadrados (500 M2).

La Dirección de Planificación Territorial podrá considerar la flexibilización de estas dimensiones según el estudio de la topografía, vegetación ubicación y otras características de la zona.

- d) Todas estas dimensiones de lotes de terrenos serán aplicadas en las diferentes zonas del área urbana del Municipio de El Torno, con excepción de los lotes de terreno ubicados dentro de las urbanización Ecológica donde se establecen las siguientes dimensiones como mínimo:
- Medida Frontal 20 metros (20 mt)
 - Superficie 1000 metros cuadrados (1000 M2).

La Dirección de Planificación Territorial podrá considerar la flexibilización de estas dimensiones según el estudio de la topografía, vegetación ubicación y otras características de la zona.

- e) Con excepción de los lotes ubicados dentro de un Complejo Campestre y urbanización ecológica, las dimensiones estándar para los lotes de terrenos generados durante los proceso de aprobación de urbanizaciones y ubicados sobre avenidas será establecidas de la siguiente manera:



- Medida Frontal 12 metros (12 mt)
 - Superficie 360 metros cuadrados (360 M2).
- f) La Dirección de Planificación Territorial podrá considerar la flexibilización de uno de los factores de las dimensiones mínimas siempre que el otro factor mantenga su dimensión límite, esta situación solamente se considerara en casos especiales.

Artículo 21.- ACERCA DEL TRAZADO DE LAS OCHAVAS

Toda ochava será perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las líneas municipales de las calles concurrentes.

- a) En una misma encrucijada, la primera ochava que se fije, con arreglo a las disposiciones de este Reglamento, determinará las medidas de las demás del mismo ángulo.
- b) Para el dimensionamiento o radio de curva de las ochavas se tomará en cuenta el siguiente cuadro, según la interacción de las vías de circulación.

Metros	12	16	20	25	30	40	50
12	7	9	9	9	9	15	15
16	9	12	12	12	12	18	18
20	9	12	12	12	15	18	18
25	9	12	12	12	15	18	18
30	9	12	15	15	15	20	22
40	15	12	18	18	20	25	25
50	15	18	18	18	22	30	30

Artículo 22.- ACERCA DE LOS ANCHOS DE LAS VIAS VEHICULARES O CALZADAS

Las calzadas o vías vehiculares son propiedad del Municipio.

- a) No se podrá modificar, ampliar o darles otros usos a las calzadas sin el permiso expreso del municipio.
- b) Las vías vehiculares se implementaran según el ancho de vías de circulación

Ancho de Vías de Circulación (m)	Ancho de Calzada o Vía Vehicular (m)
12	7.00
16	9.00
20	14.00
25	14.00 o 16.00
30	18.00
40	18.00 o 24.00
50	28.00 o 32.00

Artículo 23.- DE LAS ACERAS PEATONALES

Las aceras peatonales son propiedad del municipio de El Torno.

- a) Las aceras peatonales deberán mantenerse íntegramente para el flujo peatonal, sin obstáculos, ni impedimentos para el peatón.
- b) Los propietarios de cada predio tienen la obligación de construir y mantener las aceras peatonales según lo establecido en este documento; principalmente para los predios que se encuentren sobre avenidas o vías troncales, o calles ya pavimentadas.
- c) Se prohíbe colocar sobre las aceras y la calzada casetas, conos, letreros portátiles y otros que obstruyan la circulación pública.
- d) El ingreso a garajes particulares solo contará con un letrero de aviso en el portón (Prohíbe Estacionar Garaje), no colocando ningún otro elemento en la calzada o la acera que obstruya la circulación peatonal y vehicular.
- e) No se podrá cavar pozos, amontonar materiales de construcción para venta, ni desnivelar las aceras.



bajo ningún motivo o circunstancia. En caso del acopio de áridos para construcción, deberá ser autorizado por el gobierno municipal.

- f) Las aceras peatonales no podrán ser usadas como parqueos, ni lugares de estacionamientos de vehículos de carga o públicos.
- g) Cualquier modificación a las aceras deberá tener permiso del Gobierno Municipal.
- h) Las Aceras Peatonales deberán seguir la línea de pendiente de la vía vehicular, la misma no deberá presentar hendiduras, ni abultamientos que obstaculicen el libre tránsito peatonal.
- i) Las aceras peatonales garantizaran el libre tránsito de personas por la zona, estas deberán tener las siguientes características y vienen de las siguientes formas.
- j) Los vecinos de las calles pavimentadas están obligados a construir su acera para dar uniformidad a la pavimentación previa autorización por la instancia del Gobierno Municipal que corresponda.

Artículo 24.- DEL ANCHO DE LAS ACERAS PEATONALES SEGÚN ANCHO DE VIA DE CIRCULACIÓN.

Ancho de aceras según ancho de vía de circulación.

Ancho de vía de circulación (Metros)	Ancho de vía de acera peatonal (Metros)
10	1.50
12	2.50
16	3.50
20	3.50
25	4.50
30	6.00
40 y mas	8.50

Artículo 25.-DE LOS PASOS A SEGUIR EN EL PROCESO DE APROBACIÓN DE URBANIZACIONES

El proceso de aprobación de urbanizaciones está compuesto por las siguientes etapas o pasos

- 1. Solicitud de lineamiento y anteproyecto.
- 2. Replanteo de la urbanización.
- 3. Solicitud de aprobación de proyecto.
- 4. Disposiciones finales

Cada paso o etapa es consecuente del otro, por lo tanto, las mismas, no podrán obviarse.

La Alcaldía podrá aceptar la construcción de una pequeña oficina o una vivienda tipo en la urbanización en proceso de aprobación cuando corresponda y la misma ya se encuentre en etapa de Proyecto Final con toda la documentación en regla y sin observaciones, según corresponda al tipo de urbanización.

Esta construcción deberá contar con todos los planos requeridos para aprobación de proyectos de arquitectura.

Artículo 26- DE LOS REQUISITOS, LINEAMIENTOS Y PROCEDIMIENTOS TECNICOS.

Para dar inicio al proceso de aprobación de urbanizaciones los propietarios presentaran copias de los siguientes documentos.

PARA URBANIZACIONES TIPO ABIERTAS.

- a) Carta o memorial de solicitud de aprobación de lineamientos debidamente detallado y firmado por el propietario del terreno, dirigido al Alcalde Municipal. Se deberá adjuntar una dirección y teléfonos de los propietarios, interesados o apoderados.
- b) Fotocopia del carnet de Identidad del propietario. En caso de que esté siendo tramitado por otra persona, debe acompañar el respectivo poder notariado.
- c) Fotocopia del Título de propiedad del terreno a urbanizar inscritos en Derechos Reales.
- d) Plano de uso de suelo actualizado.



- e) Copia de Certificado Alodial actualizado máximo hasta un mes antes de la presentación.
- f) Copia del Certificado Catastral actualizado.
- g) Cumplir con las normas urbanísticas municipales.
- h) Solicitud del Propietario de Aprobación de Urbanización a través de memorial dirigido al alcalde municipal
- i) Levantamiento topográfico del terreno a urbanizar, más CD (AUTOCAD) y ARGIS.
- j) Curvas de nivel, más CD en digital (AUTOCAD) y ARGIS.
- k) Alineamiento de ejes de calles, más CD (AUTOCAD) y ARGIS.
- l) Poligonal cerrada con coordenadas UTM ajustada en WGS - 84 enlazadas a las redes geodésicas más CD (AUTOCAD) y ARGIS.
- m) Instalación de la red matriz de agua potable hasta un 50 % de la urbanización, y/o certificación de factibilidad de instalación emitida por la entidad prestataria de servicio
- n) Solicitud, gestión y o certificación para la instalación del tendido eléctrico ante la CRE.
- o) Ripiado de las calles en lugares inaccesibles de la urbanización, según criterio técnico de la Dirección de Obras Públicas.
- p) Proyecto de urbanización tipo abierta en 5 ejemplares originales más CD en digital (AUTOCAD) y ARGIS.
- q) Fotocopia Nítida en tamaño original del plano de mensura con registro catastral debidamente aprobado por la Alcaldía. Este mismo deberá ser actualizado o tener una antigüedad de máximo un año).
- r) Copia de pago de Impuestos de los últimos cinco años
- s) Documento Ambiental del Proyecto de urbanización Tipo Abierta en Área Urbana revisado por la Dirección de Medio Ambiente y presentada ante la instancia correspondiente.

URBANIZACIONES TIPO CERRADAS.

- a) Solicitud de aprobación de urbanización.
- b) Título de propiedad inscrito en derechos Reales de los predios a urbanizar.
- c) Certificado catastral actualizado.
- d) Plano de uso de suelo actualizado.
- e) Pago de impuesto de los últimos 5 años.
- f) Cumplir con las normas urbanísticas municipales.
- g) Solicitud del propietario de aprobación de urbanización a través de memorial dirigido al Alcalde Municipal.
- h) Levantamiento topográfico del terreno a urbanizar, más CD (AUTOCAD) y ARGIS.
- i) Curvas de nivel, más CD en digital (AUTOCAD) y ARGIS.
- j) Alineamiento de ejes de calles, más CD (AUTOCAD) y ARGIS.
- k) Poligonal cerrada con coordenadas UTM ajustadas en WGS-84 enlazadas a las redes geodésicas más CD en digital (AUTOCAD) y ARGIS.
- l) Instalación de la Red Matriz de Agua Potable hasta un 100% de la urbanización.
- m) Instalación del tendido eléctrico en todas las calles de la urbanización.
- n) Pavimentación de calles de la urbanización de acuerdo a normativas municipales.
- o) Calle de ingreso principal ancho mínimo 15mts. máximo 18mts, calzada de 9mts. Calles interiores ancho 12mts, calzada de 7mts.
- p) Pórtico Arquitectónico de ingreso, casetas para uso de seguridad y áreas comunes.
- q) Los proyectos de urbanización deben ser presentados en 5 ejemplares originales más CD en digital (AUTOCAD) y ARGIS.
- r) Documento Ambiental del Proyecto de urbanización Tipo Cerradas revisado por la Dirección de Medio Ambiente y presentada a la instancia correspondiente..

PARA URBANIZACIONES TIPO COMPLEJO CAMPESTRE.

- a) Solicitud de aprobación de lineamiento de urbanizaciones.
- b) Título de propiedad inscrito en Derechos Reales de los predios a urbanizar.
- c) Certificado catastral actualizado.



- d) Plano de uso de suelo actualizado.
- e) Certificado alodial de la propiedad con vigencia máxima de un mes.
- f) Pago de impuestos de los últimos 5 años.
- g) Cumplir con las normas técnicas y jurídicas municipales.
- h) Solicitud del propietario para la aprobación del proyecto del complejo campestre atravésde memorial dirigido al Alcalde Municipal.
- i) Levantamiento topográfico del terreno del proyecto del complejo cerrado campestre, más CD (AUTOCAD) y ARGIS.
- j) Curvas de nivel, más CD (AUTOCAD) y ARGIS.
- k) Alineamiento de ejes de calles, más CD (AUTOCD) y ARGIS
- l) Poligonal cerrada con coordenadas UTM ajustadas en WGS-84 enlazadas a las redes geodésicas más CD en digital (AUTOCAD) y ARGIS.
- m) Instalación de la Red Matriz de Agua Potable hasta un 100% del proyecto del complejo cerrado campestre.
- n) Instalación de tendido eléctrico al 100% del proyecto del complejo cerrado campestre.
- o) Pavimentación de calles según normas técnicas municipales.
- p) Calle de ingreso principal ancho mínimo 15mts. máximo 18mts, calzada de 9mts. Calles interiores 12mts, calzada 7mts.
- q) Pórtico Arquitectónico de ingreso y salida, caseta de seguridad y áreas paisajísticas comunes.
- r) La documentación debe ser presentada en 5 ejemplares original más CD en digital (AUTOCAD) y ARGIS.
- s) Documento Ambiental del Proyecto de urbanizaciones Tipo Complejos Campestres revisado por la Dirección de Medio Ambiente y presentada a la instancia correspondiente.

Artículo 27.- DE LAS URBANIZACIONES TIPO ECOLOGICA.

Los lineamientos para las urbanizaciones Ecológicas debe de realizar según al Art. 25 del presente reglamento son los mismos que se aplican a las urbanizaciones o complejos campestres.

PRIMER ETAPA "SOLICITUD DE LINEAMIENTO Y PRESENTACION DE ANTEPROYECTO"

- a) Carta o memorial de solicitud de aprobación de lineamientos de Urbanización Tipo Ecológica debidamente detallado y firmado por el propietario del terreno, dirigido al Alcalde Municipal. Se deberá adjuntar una dirección y teléfonos de los propietarios, interesados o apoderados.
- b) Fotocopia del carnet de Identidad del propietario. En caso de que esté siendo tramitado por otra persona, debe acompañar el respectivo poder notariado.
- c) Fotocopia del testimonio de propiedad.
- d) Fotocopia del registro del derecho propietario o Alodial, vigencia mínima un mes.
- e) Fotocopia del plano de uso de suelo (actualizado al año de presentación).
- f) Fotocopia de Certificado Catastral (actualizado al año de la presentación).
- g) Fotocopia de pago de impuesto (IPBI) de los últimos cinco años de la presentación.
- h) Levantamiento topográfico del terreno a urbanizar, más CD (AUTOCAD) y ARGIS.
- i) Curvas de nivel, más CD en digital (AUTOCAD) y ARGIS.
- j) Alineamiento de ejes de calles, más CD (AUTOCAD) y ARGIS.
- k) Poligonal cerrada con coordenadas UTM ajustada en WGS - 84 enlazadas a las redes geodésicas más CD (AUTOCAD) y ARGIS.
- l) Instalación de la red matriz de agua potable de la urbanización.
- m) Instalación del tendido eléctrico.
- n) Ripiado y canalización de Aguas Pluviales de las todas las calles de la urbanización, o cuando corresponda la pavimentación de la misma, según criterio técnico de la Dirección de Obras Públicas.
- o) Proyecto de urbanización Ecológica en 5 ejemplares originales más CD en digital (AUTOCAD) y ARGIS.
- p) Fotocopia Nítida en tamaño original del plano de mensura con registro catastral debidamente aprobado por la Alcaldía. Este mismo deberá ser actualizado o tener una antigüedad de



máximo un año).

- q) Plano de interrelación urbana del sector donde se emplaza el proyecto urbanístico.
- r) Planos de urbanización, zonificación y estructura vial del terreno a urbanizar, con coordenadas U.T.M., en escala 1:1.000. o escala legible. En estos planos se incluirá cuadros de balance de superficies, coordenadas poligonales de límites y ejes de calles y planilla de lotes con amanzanamiento
- s) Plano Topográfico, con curvas de nivel, de la urbanización en escala 1:1.000, con sus referencias técnicas.
- t) Planos esquemáticos de las redes de servicios públicos (agua y luz), en escala 1:1.000. O escala legible.
- u) Memoria descriptiva referida a: los antecedentes, metodología, normas y pre dimensionado de las áreas de uso público y privado.

SEGUNDA ETAPA "REPLANTEO".

Según la Observación Planteada por la Dirección que corresponda se debe de corregir el proyecto y se debe de ejecutar el replanteo que corresponda.

- a) Cumplir con las normas urbanísticas municipales.

TERCERA ETAPA "SOLICITUD DE APROBACION"

- a) Carta o memorial de solicitud de aprobación de Proyecto de Urbanización Ecológica debidamente detallado y firmado por el propietario del terreno, dirigido al Alcalde Municipal. Se deberá adjuntar una dirección y teléfonos de los propietarios, interesados o apoderados.
- b) Fotocopia del carnet de Identidad del propietario. En caso de que esté siendo tramitado por otra persona, debe acompañar el respectivo poder notariado.
- c) Fotocopia del testimonio de propiedad.
- d) Fotocopia del registro del derecho propietario o Alodial, vigencia mínima un mes.
- e) Fotocopia del plano de uso de suelo (actualizado al año de presentación).
- f) Fotocopia de Certificado Catastral (actualizado al año de la presentación).
- g) Fotocopia de pago de impuesto (IPBI) de los últimos cinco años de la presentación.
- h) Levantamiento topográfico del terreno a urbanizar, más CD (AUTOCAD) y ARGIS.
- i) Curvas de nivel, más CD en digital (AUTOCAD) y ARGIS.
- j) Alineamiento de ejes de calles, más CD (AUTOCAD) y ARGIS.
- k) Poligonal cerrada con coordenadas UTM ajustada en WGS - 84 enlazadas a las redes geodésicas más CD (AUTOCAD) y ARGIS.
- l) Instalación de la red matriz de agua potable de la urbanización.
- m) Instalación del tendido eléctrico.
- n) Ripiado y canalización de Aguas Pluviales de las todas las calles de la urbanización, o cuando corresponda la pavimentación de la misma, según criterio técnico de la Dirección de Obras Públicas.
- o) Proyecto de urbanización Ecológica en 5 ejemplares originales más CD en digital (AUTOCAD) y ARGIS.
- p) Fotocopia Nítida en tamaño original del plano de mensura con registro catastral debidamente aprobado por la Alcaldía. Este mismo deberá ser actualizado o tener una antigüedad de máximo un año).
- q) Plano de interrelación urbana del sector donde se emplaza el proyecto urbanístico.
- r) Planos de urbanización, zonificación y estructura vial del terreno a urbanizar, con coordenadas U.T.M., en escala 1:1.000. o escala legible. En estos planos se incluirá cuadros de balance de superficies, coordenadas poligonales de límites y ejes de calles y planilla de lotes con amanzanamiento
- s) Plano Topográfico, con curvas de nivel, de la urbanización en escala 1:1.000 con sus referencias técnicas.
- t) Planos esquemáticos de las redes de servicios públicos (agua y luz), en escala 1:1.000



escala legible.

- u) Memoria descriptiva referida a: los antecedentes, metodología, normas y pre dimensionado de las áreas de uso público y privado.
- v) Documento Ambiental del Proyecto de urbanización Ecológica en Curso revisada por la Dirección de Medio Ambiente y presentado a la instancia correspondiente.

CUARTA ETAPA "DISPOSICIONES FINALES"

En esta Etapa se debe realizar las transferencias de los espacios públicos del proyecto en curso y se debe de realizar las transferencias de áreas verdes y equipamiento cediendo a dominio municipal el 15 % mínimo de la superficie de Terreno para uso Público externo, de acuerdo ala siguiente proporción.

10 % para Equipamiento

5 % para área Verde

Debiendo el Propietario de Realizar todos los pagos arancelarios que correspondan por Ley.

Artículo 28- DE LOS REQUISITOS, LINEAMIENTOS Y ANTE PROYECTO DE URBANIZACIONES MENORES.

Para dar inicio al proceso de aprobación de urbanizaciones Menores los propietarios presentaran copias de los siguientes documentos.

PRIMER ETAPA "SOLICITUD DE LINEAMIENTO Y PRESENTACION DE ANTEPROYECTO URBANIZACIONES MENORES"

- a) Carta o memorial de solicitud de aprobación de lineamientos de Urbanización menor debidamente detallado y firmado por el propietario del terreno, dirigido al Alcalde Municipal. Se deberá adjuntar una dirección y teléfonos de los propietarios, interesados o apoderados.
- b) Fotocopia del carnet de Identidad del propietario. En caso de que esté siendo tramitado por otra persona, debe acompañar el respectivo poder notariado.
- c) Fotocopia del testimonio de propiedad.
- d) Fotocopia del registro del derecho propietario o Alodial, vigencia mínima un mes.
- e) Fotocopia del plano de uso de suelo (actualizado al año de presentación).
- f) Fotocopia de Certificado Catastral (actualizado al año de la presentación).
- g) Fotocopia de pago de impuesto (IPBI) de los últimos cinco años de la presentación.
- h) Levantamiento topográfico del terreno a urbanizar, más CD (AUTOCAD) y ARGIS.
- i) Alineamiento de ejes de calles, más CD (AUTOCAD) y ARGIS.
- j) Poligonal cerrada con coordenadas UTM ajustada en WGS - 84 enlazadas a las redes geodésicas más CD (AUTOCAD) y ARGIS.
- k) Solicitud y gestión de la red matriz de agua potable de la urbanización.
- l) Solicitud y gestión para la instalación del tendido eléctrico ante la CRE.
- m) Ripiado de las calles en lugares inaccesibles de la urbanización, según criterio técnico de la Dirección de Obras Públicas.
- n) Proyecto de urbanización menor o igual a 10.000 m2 en 5 ejemplares originales más CD en digital (AUTOCAD) y ARGIS.
- o) Fotocopia Nítida en tamaño original del plano de mensura con registro catastral debidamente aprobado por la Alcaldía. Este mismo deberá ser actualizado o tener una antigüedad de máximo un año).



SEGUNDA ETAPA "REPLANTEO".

Según la Observación Planteada por la Dirección que corresponda se debe de corregir el proyecto y se debe de ejecutar el replanteo que corresponda.

- a) Cumplir con las normas urbanísticas municipales.

TERCERA ETAPA "SOLICITUD DE APROBACION"

- a) Solicitud del propietario de aprobación de Proyecto de urbanización Menor a través de memorial dirigido al Alcalde Municipal.
- b) Levantamiento topográfico del terreno a urbanizar, más CD (AUTOCAD) y ARGIS.
- c) Curvas de nivel, más CD en digital (AUTOCAD) y ARGIS.
- d) Alineamiento de ejes de calles, más CD (AUTOCAD) y ARGIS.
- e) Poligonal cerrada con coordenadas UTM ajustada en WGS - 84 enlazadas a las redes geodésicas más CD (AUTOCAD) y ARGIS.
- f) Solicitud y gestión de la red matriz de agua potable de la urbanización.
- g) Solicitud y gestión para la instalación del tendido eléctrico ante la CRE.
- h) Ripiado de las calles en lugares inaccesibles de la urbanización, según criterio técnico de la Dirección de Obras Públicas.
- i) Proyecto de urbanización menor o igual a 10.000 m² en 5 ejemplares originales más CD en digital (AUTOCAD) y ARGIS.
- j) Fotocopia Nítida en tamaño original del plano de mensura con registro catastral debidamente aprobado por la Alcaldía. Este mismo deberá ser actualizado o tener una antigüedad de máximo un año).
- k) Copia de pago de impuestos de los últimos cinco años.
- l) Documento Ambiental del Proyecto de urbanización revisada por la Dirección de Medio Ambiente y presentada a la instancia correspondiente.

CUARTA ETAPA "DISPOCISIONES FINALES"

En esta Etapa se debe realizar las transferencias de los espacios públicos del proyecto en curso y se debe de realizar las transferencias de áreas verdes o equipamiento cuando esta corresponda según **al Art. N° 4 Parágrafo II de la Ley 185 Modificación Parcial de la Ley 130 de Desarrollo Territorial Sostenible y Control Urbanístico.**

Debiendo el Propietario de Realizar todos los pagos arancelarios que correspondan por Ley.

PROCEDIMIENTO PARA SUBDIVISIONES EXCEPCIONAL MENORES A 7000 M2 SEGÚN ART. 5 DE LA LEY N° 185 DE MODIFICACION PARCIAL DE LA LEY N° 130 DE DESARROLLO TERRITORIAL SOSTENIBLE Y CONTROL URBANISTICO.

Este tipo de Subdivisión Excepcional es de manera Directa ante la Dirección de Planificación Territorial de Acuerdo a procedimiento establecido.

Para dar inicio al proceso de aprobación de Subdivisiones Excepcional menores a 7000 m² los propietarios deben presentar copias de los siguientes documentos.

PRIMER ETAPA "SOLICITUD DE LINEAMIENTO Y PRESENTACION DE ANTEPROYECTO DE SUBDIVISION EXCEPCIONAL"



- a) Carta o memorial de solicitud de aprobación de lineamientos de subdivisión excepcional menor o igual a 7,000 m² debidamente detallado y firmado por el propietario del terreno, dirigido al Alcalde Municipal. Se deberá adjuntar una dirección y teléfonos de los propietarios, interesados o apoderados.
- b) Fotocopia del carnet de Identidad del propietario. En caso de que esté siendo tramitado por otra persona, debe acompañar el respectivo poder notariado.
- c) Fotocopia del testimonio de propiedad.
- d) Fotocopia del registro del derecho propietario o Alodial, vigencia mínima un mes.
- e) Fotocopia del plano de uso de suelo (actualizado al año de presentación).
- f) Fotocopia de Certificado Catastral (actualizado al año de la presentación).
- g) Fotocopia de pago de impuesto (IPBI) de los últimos cinco años de la presentación.
- h) Levantamiento topográfico del terreno a urbanizar, más CD (AUTOCAD) y ARGIS.
- i) Poligonal cerrada con coordenadas UTM ajustada en WGS - 84 enlazadas a las redes geodésicas más CD (AUTOCAD) y ARGIS.
- j) Proyecto de Subdivisión Excepcional menor a 7,000 m² en 5 ejemplares originales más CD en digital (AUTOCAD) y ARGIS.
- k) Fotocopia Nítida en tamaño original del plano de mensura con registro catastral debidamente aprobado por la Alcaldía. Este mismo deberá ser actualizado o tener una antigüedad de máximo un año).

SEGUNDA ETAPA "REPLANTEO".

Según la Observación Planteada por la Dirección que corresponda se debe de corregir el proyecto y se debe de ejecutar el replanteo que corresponda.

- a) Cumplir con las normas urbanísticas municipales.

TERCERA ETAPA "SOLICITUD DE APROBACION DE SUBDIVISION EXCEPCIONAL"

- a) Solicitud del propietario de aprobación de Proyecto de Subdivisión Excepcional Menor a 7000 m² a través de memorial dirigido al Alcalde Municipal.
- b) Levantamiento topográfico del terreno, más CD (AUTOCAD) y ARGIS..
- c) Poligonal cerrada con coordenadas UTM ajustada en WGS - 84 enlazadas a las redes geodésicas más CD (AUTOCAD) y ARGIS.
- d) Proyecto de Subdivisión Excepcional menor o igual a 7,000 m² en 5 ejemplares originales más CD en digital (AUTOCAD) y ARGIS.
- e) Fotocopia Nítida en tamaño original del plano de mensura con registro catastral debidamente aprobado por la Alcaldía. Este mismo deberá ser actualizado o tener una antigüedad de máximo un año).
- f) Copia de pago de impuestos de los últimos cinco años.

CUARTA ETAPA "DISPOCISIONES FINALES"

El Propietario debe Realizar todas los pagos que correspondan por Ley.

Artículo 29.-ACERCA DEL PROCEDIMIENTO DE REPLANTEO DE URBANIZACIONES

Todo replanteo de terrenos, en procesos de Urbanización, se sujetara al siguiente procedimiento:

- a) Aprobado el Anteproyecto del Tipo de Urbanización o Subdivisión, se procederá al replanteo de intersección de ejes de calles, avenidas en coordenadas U.T.M. los puntos deben estar debidamente



- documentados a Treinta Centímetros (0,30 m) del suelo.
- b) Determinados los ejes de calle y sus correspondientes intersecciones, se procederá a replantear esquinas de manzanas, dando valores de coordenadas también documentadas.
 - c) Determinada la manzana, se procederá al replanteo de lotes individualmente, midiendo sus distancias de frente y de fondo, de acuerdo a las normas vigentes y del tipo de Proyecto en Curso o Subdivisión aprobado.
 - d) Los ejes de calles y avenidas replanteados deberán ser ploteados en el plano para ver si existen diferencias, caso contrario se confeccionará un plano definitivo en base a toda la información de campo.
 - e) Posteriormente se procederá a la apertura de calles, teniendo el cuidado de no destruir las estacas o monumentos de cemento.
 - f) Todos los Proyectos en Curso deben de Dejar Puntos Bases o Hitos cerca del Proyecto de Urbanización debidamente referenciados en el Terreno.

Artículo 30.- ACERCA DE LA ETAPA DE PROYECTO

Para iniciar la etapa de Proyecto se requiere la entrega de Cinco (5) carpetas con la siguiente documentación:

- a) Solicitud de aprobación de PROYECTO dirigido al Alcalde Municipal, incluyendo copia de oficios externos con numeración oficial de permiso para recibir lineamientos urbanos, de aprobación de Anteproyecto y la aprobación del Replanteo.
- b) Planos en limpio de la urbanización con los ejes de calles, aceras y líneas de construcción debidamente referenciados. Escala 1:1.000. o escala adecuada legible, (5 Copias).
- c) Documento Ambiental completa..
- d) Carpeta de documentos de titulación originales (entregados mediante acta de recepción).
- e) Compromiso de implementación de servicios debidamente protocolizado.

Cada una de las carpetas solicitadas (5) ejemplares deberá tener la misma documentación.

Artículo 31.- DE LA DIRECCION DE PLANIFICACION TERRITORIAL

La Dirección de Planificación Territorial está en la obligación de planificar y proyectar el desarrollo urbanístico de los sectores urbanos del Municipio de El Torno conforme al plano director.

Artículo 32.- PRESENTACION DE PROYECTOS ESPECIALES

La presentación de proyectos especiales establecidos en los numerales 3,5, 6,7 y 9 del artículo 44 se la ley municipal n° 130 modificada por la ley municipal n° 185 será aplicable a los tipos de urbanización cerrada, tipo complejo campestre y urbanización tipo ecológica.

Artículo 33.- DEL PLAZO DEL PROCESO DE APROBACION DE LOS DIFERENTES TIPOS DE URBANIZACION Y SUBDIVISION EXCEPCIONAL.

El plazo del proceso para la Aprobación de Proyectos de los diferentes Tipos de Urbanización desde su Recepción en Ventanilla es de 10 días hábiles por dirección de acuerdo a normas vigentes, a excepción de las Subdivisiones Excepcionales que sería de 30 días hábiles todo el proceso en la Dirección de Planificación Territorial.

Artículo 34.- DEL PLAZO PARA EL PAGO DE LA TASA DE APROBACIÓN DE URBANIZACIONES

Los propietarios o responsables de los proyectos de urbanizaciones o subdivisiones tienen un plazo máximo de quince (15) días a partir de su legal notificación con la disposición municipal que aprueba la Urbanización para cumplir el pago de la tasa de aprobación, una vez pasado este tiempo le grabará una multa del 10%, del monto determinado por incumplir a su deber formal, y a partir de esa fecha se calculara un interés tomando en cuenta la tasa de interés anual publicada por el Banco Central de Bolivia.

