



Por cuanto el Honorable Concejo Municipal
Ha sancionado la siguiente:

ORDENANZA MUNICIPAL No. 052/2010

Sra. Carol Genevieve Viscarra Guillen
PRESIDENTA DEL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL
DE SANTA CRUZ DE LA SIERRA

VISTOS:

La necesidad de modificar el actual Código de Urbanismo y Obras aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 38/91, para adecuarlo a la realidad urbanística actual del Municipio cruceño, tomando en cuenta que con la aprobación del PLOT se han incorporado a la planificación nuevas zonas y centros de distritos no contemplados en el precitado Código vigente.

CONSIDERANDO:

Que, conforme lo establece el Art. 4° de la Ley de Municipalidades N° 2028, la Autonomía Municipal consiste en la potestad normativa, fiscalizadora, ejecutiva, administrativa y técnica ejercida por el Gobierno Municipal en el ámbito de su jurisdicción territorial y de las competencias establecidas por ley.

Que, la normativa jurídica precitada, en su Art. 5, párrafo II, establece que dentro de los fines del Gobierno Municipal como autoridad representativa de la voluntad ciudadana, se encuentra la de elaborar y ejecutar políticas, planes, proyectos y estrategias para el desarrollo urbano, emprendiendo acciones que promuevan el desarrollo urbanístico.

Que, la Ordenanza Municipal 078/2005 de aprobación del Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial en el capítulo 7 en sus artículos 341 al 346 define al Código de Urbanismo y Obras como el instrumento para la reglamentación del ordenamiento urbanístico y de la construcción.

Que, el artículo 344 del Plan de Ordenamiento Territorial aprobado con Ordenanza Municipal 078/05 que dicta las pautas sobre los usos, las densidades y las tipologías arquitectónicas de acuerdo a las zonas ya establecidas por el Plan Director, las mismas que deberán ser normadas por el Código de Urbanismo y Obras.

Que, el Código de Urbanismo y Obras de 1991 significó un gran avance al ordenar y recopilar las reglamentaciones de la Oficina Técnica del Plan Regulador, sin embargo está parcialmente obsoleto al incorporarse mediante ordenanzas los Índices de Aprovechamiento, la limitación de altura de las edificaciones según zonas, urbanizaciones cerradas y otras normas.

Que, para orientar el adecuado desarrollo de la ciudad, la regulación y ordenamiento de las edificaciones es necesaria la aprobación de una ordenanza específica que norme las densidades y morfologías arquitectónicas de la ciudad, y cumplir con los objetivos propuestos en esta gestión en orden al marco determinado por la Ordenanza Municipal 078/2005 de aprobación del Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial.

Que, el crecimiento del parque automotor y la insuficiente normativa respecto a las exigencias de parqueo han generado déficit de áreas de estacionamiento que conlleva



a la ocupación indebida del espacio público causando desorden y malestar a la comunidad ocasionando caos y conflictos vehicular en la ciudad.

POR TANTO:

El Honorable Concejo Municipal en uso de las atribuciones que le confiere la Constitución Política del Estado y la Ley de Municipalidades 2028, dicta la siguiente:

ORDENANZA

TÍTULO I.- INDICES DE APROVECHAMIENTOS.-

CAPÍTULO 1.-

DE LOS ÍNDICES DE APROVECHAMIENTO SEGÚN LAS ZONAS URBANAS

Art. 1.- Ámbito de Aplicación.-

La presente Ordenanza es de cumplimiento obligatorio y su aplicación se limitará al radio urbano vigente de Santa Cruz de la Sierra. Los terrenos ubicados fuera de este límite deberán contar con una normativa especial dado su carácter rural.

Art. 2.- Índice de Aprovechamiento.-

Las densidades urbanas para la ciudad de Santa Cruz de la Sierra se hallan definidas por el índice de aprovechamiento (IA) que se le asigna a cada zona en función de sus características urbanas específicas. Este índice define el volumen aprovechable de la edificación de donde se derivan las tipologías arquitectónicas determinadas por la presente Ordenanza.

Art. 3.- Apoyo de fondo.-

Se permite el apoyo de la edificación sobre la colindancia de fondo en un 100% en las zonas Z1, Z.2.; Z.3 y Z.4, únicamente hasta la altura de 3.00m máximo; superada esta altura rige el porcentaje de apoyo según la zona urbana.

Art. 4.- Retiro frontal en edificaciones en torre.-

Se permite la elevación de la torre sobre la Línea de Construcción en las Zonas Urbanas donde la precitada línea está definida a los 5.00m de la Línea Municipal.

Los retiros laterales de la torre están determinados de acuerdo a su altura máxima y a la categoría de los ambientes, calculado con las fórmulas para patios normadas por el Código de Urbanismo y Obras.

El retiro frontal mínimo obligatorio es de 5.00m. Sobre vías principales y del sistema estructurante la torre podrá elevarse en su totalidad sobre la Línea de Construcción. En lotes de esquina a calles secundarias, el retiro de torre correspondiente a la calle secundaria será de acuerdo al resultado de la aplicación de la fórmula, en todo caso el retiro debe ser medido a partir de la línea municipal.

Para edificaciones en torre la línea de construcción se considera como línea de máxima saliente, aún en basamento.

Art. 5.- Retiro de torre en Zona Central.-

En la **Zona Central - Z2**, donde la Línea de Construcción coincide con la Línea Municipal se exige el retiro frontal de la torre a partir de la línea de construcción.



En toda edificación en general se evitarán servidumbres de vista a los predios colindantes. Se aplicará la formula de 1ª. Categoría para retiros laterales y de fondo sobre la orientación sur para no perjudicar la adecuada iluminación y ventilación del lote vecino.

Art. 6.- Altura máxima de basamento según las zonas.-

La altura máxima de basamento y el máximo apoyo a colindancia es según el siguiente cuadro:

Zona	Altura de Basamento	% máximo de apoyo a colindancia.
Z1.- Centro histórico	10,50 metros	70 %
Z2 y Z2.1.- Zona Central	12,50 metros	70 %
Z3.- Entre 1er y 2do anillo	12,50 metros	60 %
Z4.- Entre 2do al 4to anillo	12,50 metros	60 %
Z4.- del 4to anillo hasta el límite urbano	6,50 metros	50 %
Fajas de Equipamiento Terciario	9,50 metros	60 %

Art. 7.- Valores de Índice de Aprovechamiento u altura permitidos en la edificación.-

La siguiente tabla norma el Índice de Aprovechamiento que deberá aplicarse a las edificaciones según su condición de lote frentista a las vías referenciadas, y se establecen alturas máximas.

ZONA URBANA	EN VÍAS:	INDICES	ALTURA MÁXIMA
Z1 - Centro Histórico	Permanece vigente el Reglamento del Centro Histórico		
Z2 y Z2.1 - Zona Central de Uso Mixto y Sub Zona Sur	Todas las vías excluyendo pasillos y calles sin salida	4m2/m2	Definido por el IA y los retiros laterales y de fondo.
Z3 - Del 1er al 2ndo anillo	Calles iguales o mayores a 16 metros	4.0 m2/m2	Definido por el IA y los retiros laterales y de fondo.
Z3 - Del 1er al 2ndo anillo	Calles menores a 16 metros	2.5 m2/m2	30 metros
Z3 y Z4 - Del 1ero hasta el 5to anillo. Z4.1 Fuera del 5to anillo en avenidas con servicios básicos, alcantarillado y pavimento.	Radiales, Anillos y Vías principales de 25m o mayores.	4m2/m2	Definido por el IA y los retiros laterales y de fondo.
Z4.2.- hasta el 6to anillo	Avenidas troncales y 4to anillo	6m2/m2	Definido por el IA y los retiros laterales y de



			fondo.
Z4.3 - Del 2do hasta el 4to anillo	Avenidas Colectoras	2.5 m2/m2	30 metros
Z4.4 - Al interior de las Unidades Vecinales del 2do hasta el 4to anillo.	Calles menores a 16 metros	Rige el límite de altura	12,5 metros
Z4.5 - Al interior de las UV fuera del 4to anillo	Colectoras y calles menores a 16 metros.	Rige el límite de altura	9,50 metros
En Fajas definidas por la planificación como E.T.	En Fajas de Equipamiento Terciario.	2.5 m2/m2	Definido por el IA y los retiros laterales y de fondo.

Art. 8.- Normas para Cálculo de superficie construida, cubierta y semicubierta, en relación al Índice de Aprovechamiento.

La presente norma rige para todas las edificaciones de Propiedad Horizontal, Edificios en Condominio, complejos habitacionales, comerciales, edificaciones de usos múltiples, y toda edificación compleja o medianamente compleja de la ciudad de Santa Cruz de la Sierra, a fin de establecer las reglas de cálculo para la obtención del Índice de Aprovechamiento.

Se tomarán en cuenta los siguientes parámetros para el cálculo de superficies en relación a los Índices de Aprovechamiento que se aplican en las diferentes Zonas Urbanas:

CALCULO DE SUPERFICIE EN RELACION AL INDICE DE PROVECHAMIENTO

Superficie Cubierta		
Tipo de espacio	Porcentaje de cálculo	DESCRIPCIÓN
Área Útil	100%	Departamentos, oficinas, locales comerciales, Salones de Usos Múltiples, Salas de Reuniones y otros ambientes cerrados que tengan un uso privado, publico con o sin fines de lucro
Circulaciones horizontales	0%	Pasillos, Ingresos, palier, todos de uso común.
Circulaciones verticales	0%	Ascensores y escaleras de Servicio.
	0%	Escaleras Principales
Depósitos, Salas de Máquinas, tanques.	0%	En Subsuelo y/o en terrazas
Parqueos subsuelo	0%	Se considera subsuelo desde cota -1,20 o inferior
*Parqueos en Planta Baja y pisos superiores.	0%	Considerado como área de circulación de uso común



Bloques de Uso exclusivo de parqueos.	SUJETO A LAS ALTURAS MÁXIMAS SEGÚN LAS ZONAS, PORCENTAJE DE 80% DE APOYO A COLINDANCIA.
---------------------------------------	---

TÍTULO II.-

ESTACIONAMIENTOS.-

CAPÍTULO 1.-

REQUERIMIENTO DE PARQUEOS SEGÚN EL USO DE LA EDIFICACIÓN

Art. 9.- Obligatoriedad de parqueos y estacionamientos.-

Es obligatorio que cada unidad edificada, sea vivienda, comercio, industria, etc. cuente con espacios suficientes que permita cubrir las demandas de estacionamiento dentro del predio.

Las edificaciones nuevas y las remodelaciones por cambio de uso deberán adecuar su infraestructura en sujeción a lo establecido en la presente norma.

Art.- 10.- Requerimiento mínimo de plazas de estacionamiento gratuito, según el uso de la edificación.

De acuerdo a la relación que se establece, se proyectarán áreas destinadas a parqueo en función del tipo de actividad del edificio.

TIPO DE ACTIVIDAD DE LA EDIFICACIÓN	REQUERIMIENTO DE PARQUEOS
Vivienda unifamiliar	1 por cada unidad de vivienda
Vivienda multifamiliar ----- viviendas menores a 80m2	1 por cada unidad de vivienda. 1 parqueo para visitas por cada 4 dptos. 1 parqueo cada 4 unidades de vivienda.
Edificios administrativos, bancos y oficinas Públicas y Privadas	1 cada 50m2 de área útil.
Supermercados, mercados, galerías comerciales.	Área de parqueo igual al área de exposición y ventas. Mas un área de maniobra, carga y descarga en proporción al tamaño de la infraestructura. (Mínimo 10 % del área total del terreno). También se exigirá un área para la disposición de los residuos sólidos en contenedores diferenciados, observando estrictamente lo estipulado en la O. M. N° 043/2008. (Mínimo el 5% del área total del terreno)
Salas de espectáculos y convenciones	1cada 8 butacas.
Restaurantes y similares	1 cada 8 m2 de sala de comidas. Mas un área de maniobra, carga y descarga en proporción al tamaño de la infraestructura.
Academias pre grado y universidades públicas	1 cada 50m2 de área construida, dentro del terreno se debe prever el área para rampa de ingreso y egreso de alumnos en



	vehículos particulares.
Universidades Privadas y Centros de Post Grado	1 cada 50m2 de área construida, dentro del terreno se debe prever el área para rampa de ingreso y egreso de alumnos en vehículos particulares.
Colegios Particulares y Fiscales	1 cada 50m2 de área construida para parqueos permanentes, más una calle de acceso, dentro del terreno del colegio para el ingreso y egreso de vehículos particulares y del ómnibus escolar, sea público o privado
Hospitales y Centros médicos públicos, Clínicas privadas.	1 cada 50m2 de área construida
Iglesias y Templos	1 parqueo cada 60,00 m2
Hoteles y hostales de 4 o 5 estrellas	1 cada 3 dormitorios
Hoteles y hostales de 3 estrellas	1 cada 4 dormitorios
Apart hotel	1cada 2 apartamentos
Centros de diversión para adultos, excepto bingos y juegos de azar (*)	1 cada 15m2 de área construida
Industrias	1 cada 4 personas
Estadios y Coliseos	1 cada 50,00 m2 construidos
Otros	A establecer por analogía

(*) Los establecimientos con uso de bingos o juegos de azar tienen pendiente su ubicación en una zona específica según lo determinado en una Ordenanza Municipal que se emitirá en el futuro. La adecuación de las infraestructuras existentes a las exigencias de esta norma es provisional hasta que se muden a la ubicación definitiva, donde tendrán que construir sus nuevas instalaciones cumpliendo lo estipulado sobre la cantidad de parqueos.

Art. 11.- Edificios para Parqueos.-

Está permitida la construcción de edificios comerciales destinados a parqueos de automóviles en todas las zonas urbanas, debiendo en la zona de preservación ser analizadas por la Dirección del Centro y Patrimonio Histórico para su aprobación, en el marco del Plan de Revitalización Integral del Centro Histórico. Debe contemplarse su inserción a una distancia no menor a 200 m. de otro edificio de parqueos (acorde al sentido de las vías), además de lo siguiente:

- Contemplar las disposiciones en relación a edificios destinados a parqueos en los artículos 758 al 770,
- El edificio destinado a parqueo debe contemplar el tratamiento de fachadas Art. 3.3.6 Reglamento Centro Histórico - C.U.O., con actividad comercial en planta baja, en la parte frontal y/o fachada.
- La altura máxima de la Nueva Edificación de parqueos no podrá exceder de los 10.50 m. pudiendo considerar mayor superficie en el sub suelo.

Art. 12.- Implementación de dársenas de estacionamiento temporal.-

Las propuestas de modificación de la línea de cordón y los ingresos de estacionamientos transitorios de carga y descarga de pasajeros en edificios de



concentración masiva, salas de espectáculos, clínica, etc., serán revisadas por la Oficina Técnica de la Oficialía Mayor de Planificación sólo en predios con frente mayor a 30m.

- a) Queda prohibida la modificación de la línea de cordón de acera para la ejecución de dársenas de estacionamiento temporal.

Art. 13.- Distancia de ingresos por esquina.-

Cualquier ingreso vehicular a garaje desde vía pública deberá estar a una distancia mínima de 10m de la curva de ochave de la esquina considerada, medido desde la intersección de las líneas imaginarias del cordón de la manzana. En caso de que las dimensiones del lote no lo permitan, el ingreso vehicular deberá estar situado en el extremo mayor del lote.

Queda prohibido el ingreso vehicular a cualquier predio por ochava de esquina.

Art. 14.- Intervención Municipal y modificación de diseño en puntos conflictivos.-

El Gobierno Municipal a través de la Oficina Técnica correspondiente, en las edificaciones existentes en la ciudad, podrá requerir la modificación del diseño de aceras, parqueos, ingresos a parqueos y todo aquel elemento construido para la circulación de peatones y vehículos en la parte externa de la edificación. Esta intervención se hará en los casos que por la naturaleza del uso y de la actividad exista en el entorno urbano inmediato un impacto negativo en el flujo de circulación de peatones y vehículos.

El Gobierno Municipal podrá obligar a proveer de espacios para parqueos en la cantidad necesaria según la actividad en relación al Art. 12, cuando la actividad de una edificación existente genere conflicto vehicular en el entorno, o las calzadas de la zona se utilicen de forma indiscriminada para parqueos, pudiendo ser pasible del retiro de la Licencia de Funcionamiento de la actividad que provoca el conflicto por incumplimiento de la presente norma y sujeto a multas por el uso indebido del espacio público.

**TITULO III.-
DISPOSICIONES TRANSITORIA Y FINALES.-**

CAPITULO 1.-

DISPOSICIONES FINALES.

Disposición Final 1.-

Conforme a la normativa municipal tributaria se establecerá una tasa que grave parte de la plusvalía que se generen para los propietarios, a partir de la aprobación de la presente Ordenanza Municipal, a favor del Gobierno Municipal, con la recaudación se constituirá un fondo para proyectar una política de construcción de vivienda de interés social, que permitiría la materialización de la política de compactación y densificación de la ciudad.

Disposición Final 2.- Abrogatoria.-

Quedan abrogadas las siguientes disposiciones:

- a) Todos los artículos del Código de Urbanismo y Obras, aprobado por Ordenanza Municipal 38/91, que sean contrarios a la presente Ordenanza.
b) La Ordenanza Municipal N° 024/04 sobre Índices de Aprovechamiento.



- c) La Ordenanza Municipal N° 023/95 sobre alturas máximas.
- d) Toda otra disposición legal que se contraponga a la aplicación de la presente Ordenanza.

Disposición Final 3.-

El Gobierno Municipal Autónomo de Santa Cruz de la Sierra, se reserva el derecho de definir posteriormente una zona peatonal en el Centro Histórico y los adjudicatarios deberán conocer esta situación a futuro.

Disposición Final 4.- Cumplimiento.-

El Ejecutivo Municipal, queda encargado de la ejecución y cumplimiento de la presente Ordenanza.

Es dada en la sala de sesiones del Honorable Concejo Municipal a los 10 días del mes de mayo de dos mil diez años.


Prof. Lic. DAEN. Silvia Álvarez Melgar
CONCEJALA SECRETARIA


Sra. Carol Genevieve Viscarra Guillen
CONCEJALA PRESIDENTA



POR TANTO, la promulgo para que se tenga y cumpla como Ordenanza de esta ciudad.
Santa Cruz de la Sierra 18 de Mayo de 2010.


H. ALCALDESA MUNICIPAL
Santa Cruz de la Sierra