



## **Lineamientos para la demolición parcial de viviendas residenciales**

### **1. Introducción**

En muchos proyectos de mejora, las paredes existentes suelen formar parte del alcance del proyecto. Esto puede implicar la eliminación o demolición, modificación o reparación de muros exteriores, dependiendo de los objetivos del proyecto. Cuando esto ocurre, el contratista solicita un permiso de reforma o un permiso de ampliación/reforma si hay una extensión del edificio existente.

Dependiendo de la magnitud de la demolición es posible que sea necesario solicitar un permiso de demolición. En 2023 el Consejo del Condado de Montgomery enmendó el *artículo 8-27 del código del condado, 'demolición o eliminación de edificios'* para establecer límites mínimos que activa el requisito de obtener un permiso de demolición:

*Demolición* significa el derribar o destruir un edificio o estructura en su totalidad o el 67 % o más de las paredes exteriores de la primera planta de una vivienda unifamiliar o bifamiliar. La demolición abarca la conversión de un muro exterior en una pared interior. Los muros de sótanos y bodegas no se consideran paredes exteriores.

Si se es necesario solicitar un permiso de demolición, también hay que solicitar permisos para la construcción de una nueva vivienda, desarrollo urbanístico y otros permisos técnicos, para por lo general reconstruir y ampliar la estructura original existente.

Tenga en cuenta que, dependiendo de la magnitud de la demolición y del estado de la estructura restante, puede resultar más rentable demoler todo el edificio y reconstruirlo.

### **2. Definiciones**

Las siguientes palabras y términos, siempre que aparezcan en este documento, se definen de la siguiente manera:

*Ampliación.* La ampliación o aumento de la superficie, el número de plantas o la altura de un edificio o estructura.

*Reforma.* Cualquier construcción, remodelación o renovación de una estructura existente que no sea una reparación o ampliación. Asimismo, cualquier cambio de los sistemas de construcción, electricidad, gas, mecánicos o tuberías que implique ampliación o modificación cambio de la distribución, el tipo o propósito de la instalación original en el edificio.

*Vivienda.* Una casa individual que cuenta con espacios completos e independientes para una o más personas, también tienen espacios permanentes para dormir, cocinar y saneamiento.

*Pared exterior.* Pared que delimita las áreas exteriores del espacio acondicionado de la vivienda.

*Grandes proyectos de remodelación.* Proyectos que en la cual la demolición es sustancial requieren de un permiso de demolición.

### **3. Propósito**

Este documento ofrece orientación sobre cómo calcular el límite máximo de demolición, aclara qué permisos y documentación se necesitan para la revisión de planos y explica otros requisitos para la tramitación de permisos.

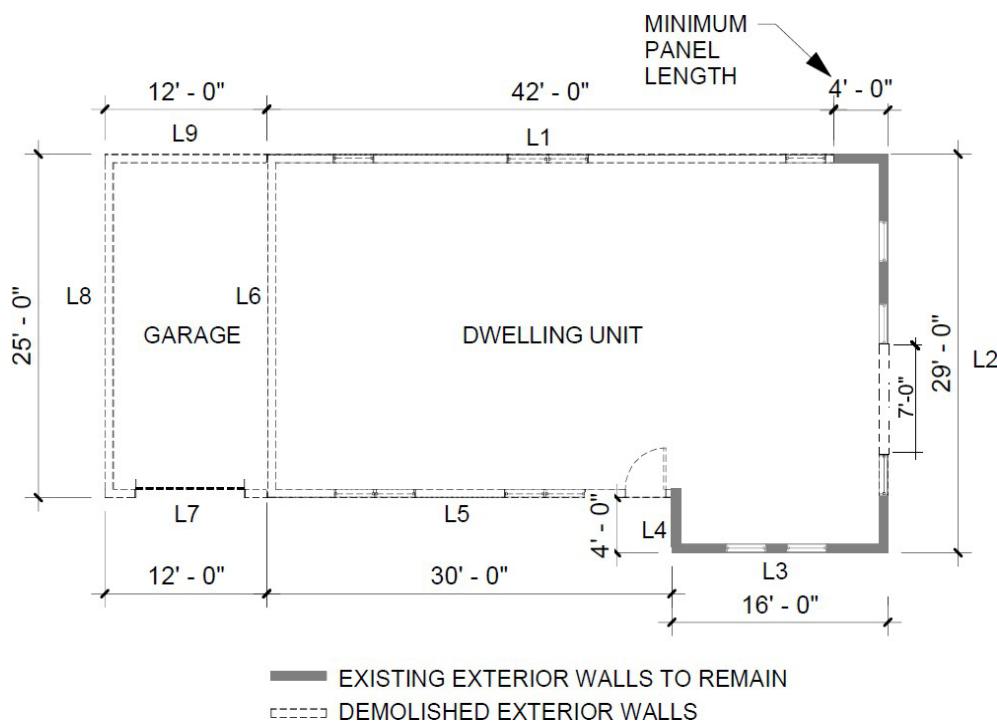
### **4. Determinación de la cantidad de paredes a demoler**

Cualquier modificación de los elementos estructurales de una pared, incluyendo su eliminación, reubicación, alteración, cierre o reconstrucción, puede considerarse una demolición. En el caso de los muros exteriores, estos cambios deben incluirse en los cálculos de demolición.

Específicamente, los muros exteriores que se mueven o desplazan temporalmente para dar cabida a los trabajos de cimentación o excavación también se consideran demolidas, incluso si se vuelven a instalar.

De acuerdo con el Código del Condado, la eliminación del 67 % o más de los muros exteriores de la primera planta (por encima del sótano o del nivel de los cimientos) de una vivienda unifamiliar o bifamiliar constituye una demolición y requiere un permiso de demolición.

Para determinar si se ha demolido el 67% o más de los muros exteriores (el límite mínimo), calcule la longitud total de las paredes existentes, luego calcule la longitud total de las paredes que se van a demoler y, por último, calcule la proporción entre esas longitudes totales. Las cubiertas exteriores (revestimientos) y las placas de cartón-yeso (drywall) pueden retirarse de toda la pared. La longitud mínima del panel en la pared restante debe ser 4' (1.21 m) o la proyección horizontal del refuerzo o soporte integrado, y debe quedar al menos un panel en la pared para que se considere restante tras la demolición, vea Figura 1.



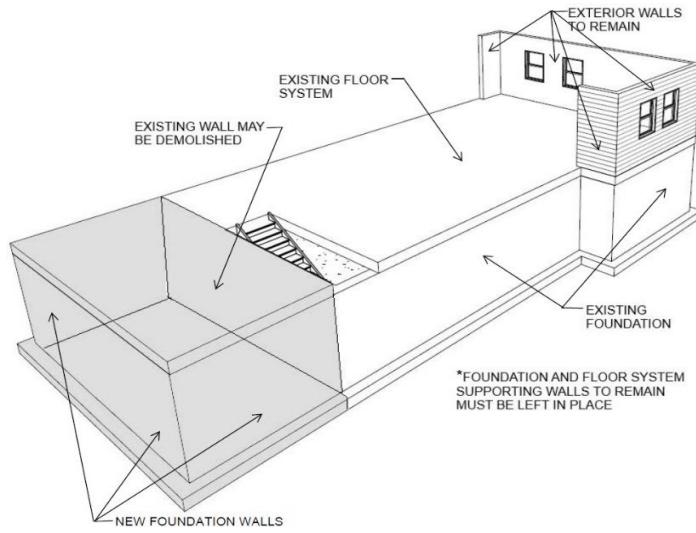
— EXISTING EXTERIOR WALLS TO REMAIN  
- - - - DEMOLISHED EXTERIOR WALLS

WALLS	EXIST	DEMO	REMAIN
L1	46	42	4
L2	29	7	22
L3	16	0	16
L4	4	0	4
L5	30	30	0
L6	16	16	0
L7	0	0	0
L8	0	0	0
L9	0	0	0
<b>Total</b>	<b>141</b>	<b>95</b>	<b>46</b>

Percent of demolished walls 67% = 95/141 Demolition Permit Required

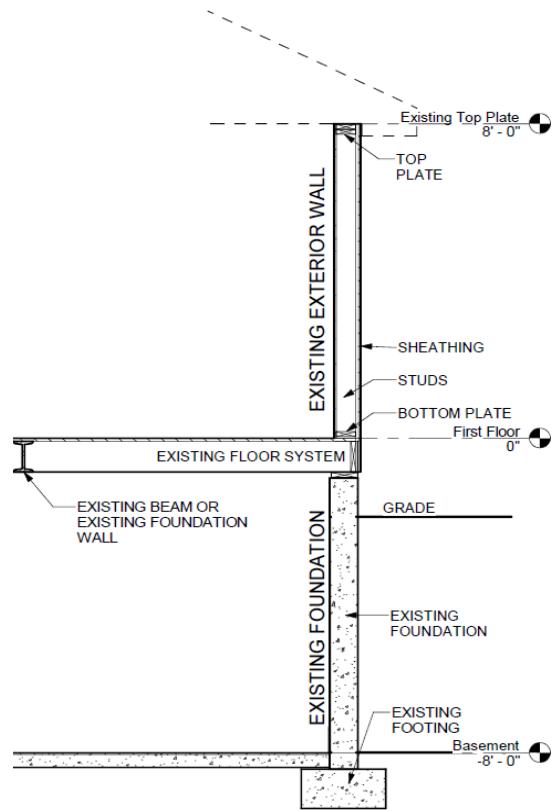
**FIGURA 1**

Cuando el alcance del trabajo consiste en reconstruir una vivienda, los muros que forman sótanos y bodegas deben dejarse intactos en su totalidad y se excluyen del cálculo. Si los muros de cimentación de la nueva vivienda rodean los muros de cimentación existentes, se permite demoler esas estructuras. Los sistemas de suelo existentes que sostienen los muros exteriores restantes de la primera planta deben dejarse en su sitio entre los soportes de carga.



**FIGURA 2**

Los sistemas de suelo existentes que sostienen las paredes exteriores restantes de la primera planta deben dejarse en su sitio entre los soportes de carga.

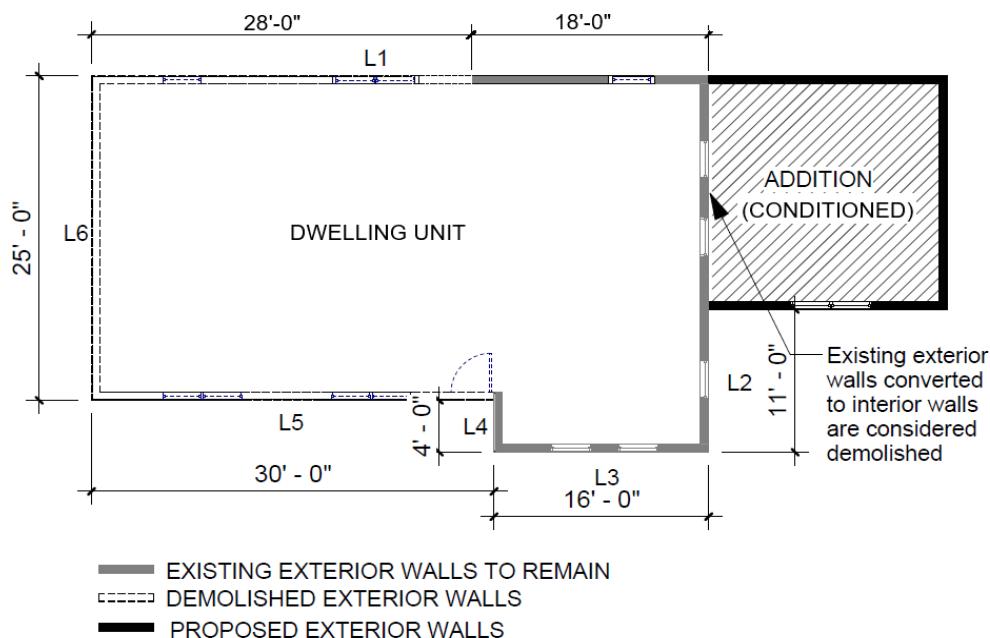


**FIGURA 3**

Un muro con estructura de madera o acero laminado se considera demolida si se modifica la placa inferior, la placa superior, los postes (montantes), el arrostramiento, el revestimiento, u otros refuerzos de arrostramiento originales son alterados, por ejemplo:

- Eliminación del revestimiento existente
- Sustitución del revestimiento cuando esté dañado
- Incorporación o instalación del revestimiento donde no lo hay
- Ampliación o modificación de la ubicación de las puertas y ventanas existentes. Se permite modificar varias veces la ubicación de las ventanas sin que esto se considere como una demolición. Las ventanas que se sustituyan por otras nuevas del mismo tamaño no constituyen ningún tipo de demolición si no se ven afectados la viga cabezal y postes montantes. Se puede retirar el alféizar de una ventana, junto con los soportes (puntales y la placa inferior, para agrandar una ventana o puerta. Las ventanas se pueden ampliar y solo se incluye en los cálculos la parte de la pared donde antes se encontraba el poste montante
- Eliminación o reforma del sistema de suelo que soporta la placa inferior. vea figura 3

Si un muro exterior o una parte de ella queda encerrado por un muro nuevo o se le hace una ampliación acondicionada a la parte externa de un muro perimetral, entonces se considera que este se demolió, ya que dicho muro dejará de ser el muro perimetral de la vivienda y deberá incluirse en el cálculo de la longitud total de las paredes que se van a demoler. vea figura 4



	EXIST	DEMO	REMAIN
L1	46	28	18
L2	29	18	11
L3	16	0	16
L4	4	0	4
L5	30	30	0
L6	25	25	0
<b>Total</b>	<b>150</b>	<b>101</b>	<b>49</b>

Percent of demolished wall  $67\% = 101/150$  Demolition Permit Required.

**FIGURA 4**

## **5. Permisos necesarios**

Para proyectos de reforma que consistan en una demolición parcial, es necesario tramitar un permiso de [reforma](#) o [ampliación](#). Si el proyecto abarca tanto reforma y ampliación de la estructura. Debe emitirse un permiso de reforma/ampliación. También pueden ser necesarios permisos de desarrollo urbanístico y de técnicos especializados.

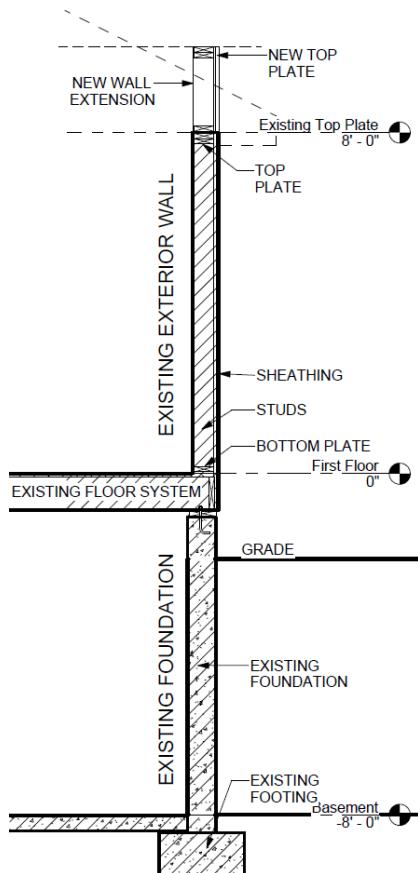
Para proyectos que sean reformas significativas, [demoliciones](#), [construcción de viviendas nuevas](#) o desarrollo urbanístico es necesario solicitar permisos como un permiso de control de sedimentos o canalización de cauces y extracción de sedimentos y un permiso de derecho de paso (para trabajar en áreas de tránsito libre)

## **6. Documentación necesaria para obtener el permiso**

Incluya los planos de demolición con el permiso de reforma o de construcción de vivienda nueva, e indique claramente la zona que se va a demoler y su ubicación

Es posible que sea necesario evaluar las modificaciones estructurales de los muros restantes, como la ampliación de altura de los muros, para determinar su capacidad de carga y resistencia al viento vea figura 5.

Un maestro de obras autorizado debe evaluar cualquier modificación a los muros para certificar el cumplimiento con los códigos y normativas de construcciones, al tiempo que garantiza la seguridad y la integridad estructural de la vivienda reconstruida.



**FIGURA 5**

## **7. Reunión obligatoria antes de la aprobación de permiso de construcción**

Antes de obtener un permiso de construcción de una vivienda nueva, es obligatorio tener una reunión con el solicitante o el propietario y los revisores del proyecto para discutir y confirmar los requisitos y las condiciones del permiso.

Es posible que se realicen visitas de campo antes de comenzar o durante la construcción para garantizar que se cumplan las condiciones del permiso.

Los revisores de planos pueden pedir una reunión antes de emitir permisos de reforma o ampliación/reforma cuando se produzcan demoliciones sustanciales.

## **8. Inspecciones**

Si durante la construcción se detectan daños en el edificio restante, póngase en contacto inmediatamente con los inspectores del DPS para analizar la situación antes de continuar.