

CAPITULO I

1. OBJETO Y APLICACION

- 1.1. Objeto del Reglamento
- 1.2. Relaciones entre el presente Reglamento y los Reglamentos de U.S.P.A. y edificaciones.
- 1.3. Entidad obligada a cumplir el Reglamento

CAPITULO II

2. NORMAS GENERALES

- 2.1. Definiciones de urbanización, loteamiento y particiones de tierras
- 2.2. Requerimientos generales de diseño
- 2.3. Urbanizaciones, loteamientos y particiones de tierras no admitidos
- 2.4. Planeamiento general
- 2.5. Vías de acceso
- 2.6. Areas verdes
- 2.7. Servicios públicos
- 2.8. Canalización de ríos
- 2.9. Aportes
- 2.10. Servidumbres
- 2.11. Areas para trabajos urbanos
- 2.12. Nomenclatura
- 2.13. Planos de proyecto
- 2.14. Regularización
- 2.15. Lotes no conformes
- 2.16. Fraccionamientos prohibidos
- 2.17. Garantías

CAPITULO III

3. URBANIZACIONES

- 3.1. Urbanizaciones permitidas
- 3.2. Habitación de las viviendas. Edificaciones
- 3.3. Ejecución por etapas
- 3.4. Servicios complementarios y equipamientos
- 3.5. Contrato y responsabilidades para la ejecución de la urbanización
- 3.6. Parámetros técnicos de edificación
- 3.7. Proyectos para las áreas verdes
- 3.8. Terranos en pendiente
- 3.9. Sistema vial
- 3.10. Areas de estacionamiento
- 3.11. Redes de servicios técnicos
- 3.12. Aportes
- 3.13. Urbanizaciones inducidas
- 3.14. Urbanizaciones para usos especiales
- 3.15. Complejos habitacionales

Reglamento de Urbanizaciones, Loteamientos y Partición de Tierras

4. LOTEAMIENTOS

- 4.1. Loteamientos permitidos
- 4.2. Requerimientos básicos

I N D I C E

CAPITULO I



Página

1. OBJETO Y APLICACION

1

- 1.1. Objeto del Reglamento
- 1.2. Relaciones entre el presente Reglamento y los Reglamentos de U.S.P.A. y edificaciones.
- 1.3. Entidades obligadas a cumplir el Reglamento

1

1

CAPITULO II

2. NORMAS GENERALES

3

- 2.1. Definiciones de urbanización, loteamiento y particiones de tierras
- 2.2. Requerimientos generales de diseño
- 2.3. Urbanizaciones, loteamientos y particiones de tierras no admitidos
- 2.4. Planeamiento general
- 2.5. Vías de acceso
- 2.6. Areas verdes
- 2.7. Servicios públicos
- 2.8. Canalización de ríos
- 2.9. Aportes
- 2.10. Servidumbres
- 2.11. Areas para trabajos urbanos
- 2.12. Nomenclatura
- 2.13. Planos de proyecto
- 2.14. Regularización
- 2.15. Lotes no conformes
- 2.16. Fraccionamientos prohibidos
- 2.17. Garantías

3

3

3

3

4

4

4

4

4

5

5

5

5

7

7

8

8

CAPITULO III

3. URBANIZACIONES

9

- 3.1. Urbanizaciones permitidas
- 3.2. Habilitación de las viviendas. Edificaciones
- 3.3. Ejecución por etapas
- 3.4. Servicios complementarios y equipamientos
- 3.5. Contrato y responsabilidades para la ejecución de la urbanización
- 3.6. Parámetros técnicos de edificación
- 3.7. Proyectos para las áreas verdes
- 3.8. Terrenos en pendiente
- 3.9. Sistema vial
- 3.10. Areas de estacionamiento
- 3.11. Redes de servicios técnicos
- 3.12. Aportes
- 3.13. Urbanizaciones industriales
- 3.14. Urbanizaciones para usos especiales
- 3.15. Complejos habitacionales en condominio

9

9

9

9

10

10

10

11

11

11

12

12

12

13

13

CAPITULO IV

4. LOTEAMIENTOS

15

- 4.1. Loteamientos permitidos
- 4.2. Requerimientos básicos

15

15

4.3.	Proyecto de infraestructura, servicios complementarios y equipamiento.	15
4.4.	Venta de lotes	15
4.5.	Sistema vial	16
4.6.	Áreas de estacionamiento	16
4.7.	Requerimientos de los lotes	16
4.8.	Aportes	16

CAPITULO V

5.	PARTICIONES DE TIERRAS	17
----	------------------------	----

5.1.	Particiones permitidas	17
5.2.	Requerimientos básicos	17
5.3.	Venta de lotes	17
5.4.	Áreas de estacionamiento	17
5.5.	Requerimientos de los lotes	17

CAPITULO VI

6.	PROCEDIMIENTOS Y EJECUCION	19
----	----------------------------	----

6.1.	Urbanizaciones y loteamiento	19
6.1.1.	Autorización de estudios	19
6.1.2.	Revisión de proyectos	20
6.1.3.	Aprobación de la urbanización o del loteamiento	21
6.2.	Divisiones de tierras	21
6.3.	Ejecución de obras	22
6.4.	Urbanizaciones en ejecución por etapas	22

CAPITULO VII

7.	INFRACCIONES	23
----	--------------	----

7.1.	Entidades públicas	23
7.2.	Sanciones por ejecución de proyectos no aprobados	23
7.3.	Sanciones por alteración de proyectos aprobados	23
7.4.	Sanciones por ejecución de proyectos no autorizados	23
7.5.	Agravantes	24
7.6.	Multas por venta de lotes sin aprobación	24
7.7.	Cobro de multas	24
7.8.	Tasas por beneficios	24

CAPITULO II

2. NORMAS GENERALES

2.1. DEFINICIONES DE URBANIZACION, LOTEAMIENTO Y PARTICIONES DE TIERRAS.

Urbanización es el proceso mediante el cual se habilita tierras baldías para fines de edificación, destinándolas a diferentes usos mediante la construcción de infraestructuras y equipamientos.

Loteamiento es toda división de un terreno baldío en lotes de propiedad exclusiva, sin ejecución de obras de servicios e infraestructuras y equipamientos por parte del propietario, del terreno loteado o promotor del loteamiento. Este está obligado a aportar el porcentaje señalado en el acápite 2.9.

Partición de tierras es todo fraccionamiento de terreno para cualquier fin, de manera que la ejecución de obras de urbanización tales como apertura de calles, instalación de servicios y construcción de infraestructuras y equipamientos no se requiera.

El presente Reglamento establece las normas y procedimientos específicos para cada uno de tales procesos de transformación de la tenencia de los suelos y la estructura urbana de la ciudad de La Paz.

2.2. REQUERIMIENTOS GENERALES DE DISEÑO.

Urbanizaciones, loteamientos y particiones de terreno deberán sujetarse en su diseño al Plan de U.S.P.A. de la ciudad en cuanto a zonificación, esquemas viales, áreas verdes previstas y patrones de asentamiento de las edificaciones. Deberán realizarse, además, con una adecuada coordinación entre el esquema vial de la urbanización, del loteamiento o de la partición de tierras y el de las zonas urbanas colindantes.

El criterio que debe seguirse al efectuar una urbanización, un loteamiento o una partición de tierras es considerar a éstas como parte integrante de la ciudad y no como elemento aislado.

2.3. URBANIZACIONES, LOTEAMIENTOS Y PARTICIONES DE TIERRAS NO ADMITIDAS.

No se dará curso a trámites de urbanización, loteamiento o división de tierras en los siguientes casos:

- a) cuando el terreno se encuentre ubicado en una zona de interés ambiental, que por su valor natural, histórico o cultural, debe conservarse conforme a las disposiciones legales pertinentes;
- b) cuando el terreno, por sus condiciones topográficas o geológicas, no ofrezca la debida garantía para una adecuada urbanización;
- c) cuando el terreno haya sido reservado por la H. Alcaldía Municipal para una obra de necesidad y utilidad pública.

2.4. PLANEAMIENTO GENERAL.

En todo caso de urbanización, loteamiento y división de terrenos, el interesado está obligado a presentar un plano general que comprenda las vías, las áreas verdes, los servicios complementarios, la infraestructura y el uso del suelo de la totalidad del predio de acuerdo con el Plan U.S.P.A., cualesquiera que sea su extensión.

El plano general, una vez aprobado, tendrá carácter obligatorio para el promotor y

los propietarios de la urbanización, del loteamiento o de la partición de tierras.

Todo plano general aprobado por la H. Alcaldía Municipal pasará a ser parte integrante del Plano de U.S.P.A. de la ciudad de La Paz.

2.5. VIAS DE ACCESO.

Toda urbanización, loteamiento o división de tierras deberá intercomunicarse con el núcleo urbano del que formará parte.

Todo lote deberá tener acceso a una vía pública.

El ancho y demás características de las vías estarán en función de la distancia entre los elementos que deberán comunicarse, de la población total que albergará la urbanización, el loteamiento o las tierras divididas, del tipo de éstas y de la trama vial existente o prevista para la zona (ver Reglamento de U.S.P.A. en su capítulo pertinente).

El pavimento de calzadas y aceras de las vías será instalado de acuerdo con las normas de la Dirección de Supervisión y Coordinación Técnica de la H. Alcaldía Municipal y bajo el régimen de Contribución Especial por Mejoras o Acción Comunal previo convenio entre partes.

2.6. AREAS VERDES.

Dentro de los requerimientos para la aprobación de urbanizaciones y loteamientos se establece la cesión de tierras para áreas verdes, en el porcentaje señalado en este Reglamento. Dentro de este mínimo no se tomarán en cuenta las áreas con una pendiente mayor a 45 %, que serán destinadas a protección ambiental, aquellas destinadas a franjas de seguridad, ni aquellas áreas no aptas para su utilización de acuerdo al plano de constructibilidad.

Los trabajos a realizarse en los terrenos dedicados a áreas verdes deberán hacerse de acuerdo a proyectos específicos, aprobados por la H. Alcaldía Municipal.

Los árboles existentes en las tierras a urbanizarse, lotearse o dividirse, no podrán ser talados sin la aprobación de estos proyectos específicos para las áreas verdes.

Deberá definirse en forma separada aquellas áreas designadas como franjas de seguridad por informe geotécnico.

2.7. SERVICIOS PUBLICOS.

Todo proyecto de urbanización, loteamiento y división de tierras proveerá la dotación de servicios de agua, alcantarillado, energía eléctrica, teléfono y en general todos los servicios que se requieren para las unidades funcionales proyectadas; asimismo incluirá la dotación de los servicios complementarios y equipamientos para atender las necesidades educativas, de salud, comerciales, religiosas, sociales, etc., de acuerdo a la magnitud de los complejos a urbanizarse. La H. Alcaldía Municipal establecerá los parámetros de estos servicios y equipamientos para cada zona de la ciudad.

2.8. CANALIZACION DE RIOS.

En caso de que los terrenos a urbanizarse o lotearse resultaren estar atravesados por cursos de agua, de ríos o riachuelos, éstos deberán canalizarse en toda su longitud, reservándose los aires del río de propiedad municipal y dejando libre pasaje a fin de facilitar las inspecciones y el mantenimiento.

2.9. APORTES.

Todas las urbanizaciones y los loteamientos deben transferir gratuitamente a la H.

Alcaldía Municipal las áreas destinadas a los siguientes objetos:

- a) vías públicas ($15 \div 20 \%$);
 - b) jardines y parques públicos ($6 \text{ a } 10 \%$);
 - c) equipamiento ($9.0 \text{ a } 10.0$).
- $30 \div 40 \%$
del
área total

La H. Alcaldía Municipal podrá realizar operaciones de permuta y enajenación de los terrenos recibidos para equipamientos, con el objeto de instalar las obras correspondientes en una ubicación más adecuada.

Los terrenos cedidos como aportes serán considerados como bienes públicos municipales.

2.10. SERVIDUMBRE.

Cuando no sea posible llevar a cabo una urbanización o un loteamiento en razón a que técnicamente no existe forma de proveer de servicios e infraestructura a éstos, sino a través de propiedades de terceros, la H. Alcaldía podrá disponer mediante Ordenanza la obligatoriedad de establecer la servidumbre correspondiente para permitir la provisión de los referidos servicios e infraestructura, y fijará las condiciones de la servidumbre. En estos casos, los urbanizadores y loteadores que establezcan la servidumbre estarán obligados a abonar el valor de los predios afectados a los propietarios de los mismos.

2.11. AREAS PARA TRABAJOS URBANOS.

En los casos en que dentro de los terrenos materia de una urbanización, de un loteamiento o de una división de tierras, el Plan de U.S.P.A. haya previsto obras públicas de carácter urbano, cuya ejecución interesa más a la ciudad que a la propia urbanización, loteamiento y división de tierras, los propietarios de éstos no están obligados a llevar a cabo la construcción de dichas obras, sino a ceder a título gratuito las áreas necesarias para las mismas.

Las reservas de áreas para obras públicas de carácter urbano serán descontadas de las áreas brutas de la urbanización, loteamiento y división de tierras, para los efectos del cómputo de aportes.

2.12. NOMENCLATURA.

En toda urbanización, loteamiento y división de tierras deberá establecerse una nomenclatura consistente en letras para manzanas y números para los lotes o unidades de viviendas, en forma correlativa. Del mismo modo deberá establecerse una nomenclatura provisional para las vías públicas y las áreas de recreación mediante letras o números, la que será sustituida posteriormente por la H. Alcaldía Municipal por una nominación definitiva.

2.13. PLANOS DE PROYECTO.

Urbanizaciones, loteamientos y divisiones de tierras deberán contar con planos de proyectos a varias escalas, a aprobarse por los organismos técnicos de la H. Alcaldía Municipal.

Los planos que se necesitan son los siguientes (ver esquemas gráficos números 1, 2, 3 y 4 en apéndice):

PLANOS REQUERIDOS	Urbaniza- ciones	Loteamien- tos	Divisiones de tierras
a) Plano de ubicación, con relación a la ciudad límites y dimensiones generales del área afectada y relación con los actuales sistemas viales y de infraestructura de servicio.	1:10.000	1:10.000	1:10.000

PLANOS REQUERIDOS	Urbaniza- ciones	Loteamien- tos	Divisiones de tierras
b) Plano fisiográfico, con curvas de nivel (equidistancia 1 mt.), localización de cursos de agua, torrenteras, arboledas, puntos altos y bajos del terreno, pendientes, lugares de predominancia visual; límites de propiedad y propiedades aledañas; vías y servicios aledaños, construcciones, monumentos, equipamientos e infraestructura existentes.	1: 1.000	1: 1.000	1: 1.000
c) Plano general preliminar, con curvas de nivel (equidistancia 1 mt.) acotadas cada 5 m. límites de propiedad y nombres de los propietarios vecinos; vías, servicios, construcciones, equipamientos e infraestructuras existentes y de proyecto; clasificación del uso del suelo; dimensionamiento de los lotes y de las vías; cuadros y tablas numéricas con relación porcentual de áreas, aportes, etc.	1: 1.000	1: 1.000	1: 200
d) Planimetría final, con los mismos elementos del Plano general preliminar con todas las correcciones hechas por la H. Alcaldía Municipal. Además: dimensionamiento del sistema vial con radios de curvatura; numeración de los lotes; de las vías y de las manzanas; dimensionamiento y denominación de áreas verdes, equipamientos y servicios complementarios, franja de seguridad, etc.	1: 1.000	1: 1.000	1: 200
e) Plano de edificación, con los mismos elementos del Plano general final, y además los perfiles de todas las edificaciones a construirse acotadas en planta y en elevación, con cortes de los mismos.	1: 500	-----	(1: 200)
f) Plano del sistema de servicios e infraestructuras propuestos, de acuerdo al Plano general final.	1: 1.000	(1: 1.000)	
g) Plano de los aportes a la H. Municipalidad	1: 1.000	1: 1.000	(1: 200)
h) Plano de las áreas verdes con curvas de nivel y proyecto de las obras de acondicionamiento del suelo, equipamiento, ornamentación y vegetación existente y de proyecto.	1: 1.000	(1: 1.000)	(1: 200)
i) Planos de ejecución parcial, con los elementos de los planos d), e), f), g) y h) para cada etapa de implementación del plano general.	1: 500	-----	-----

Todos los planos del proyecto deberán tener: nombre de la urbanización del loteamiento o de la división de tierras; nombre y dirección del propietario; nombre y dirección de los técnicos proyectistas, arquitecto, urbanista, ingeniero, topógrafo); registros profesionales de los responsables del proyecto; orientación con norte magnético; escala y fecha. Se deberá dejar un espacio de 10 x 5 cms. en el extremo derecho superior a fin de que las oficinas técnicas municipales registren la nomenclatura correspondiente a tiempo de aprobar el proyecto. Las medidas de los planos serán múltiplos de 21 x 30 cms.

Todos los proyectos estarán acompañados por memorias descriptivas, de la medida de 21 x 30 cms.

Planos y memorias deberán contar con firma y sello originales de los profesionales que autorizan el proyecto. La autorización responsabiliza a los profesionales en todo lo que derive del contenido de los planos y memorias.

Los profesionales que elaboren y ejecuten los proyectos de urbanización, loteamiento o división de tierras, responden de la autenticidad de todos los datos consignados en los mismos. Cualquier falsedad será pasible de sanciones que podrán variar desde una multa hasta la cancelación de la licencia Municipal.

No podrá autorizarse anteproyectos o proyectos a los profesionales que intervengan

en alguna forma en el control de los procesos de urbanización, loteamientos y particiones de tierras, o que sean miembros de una Comisión encargada de dictaminar sobre dichos procesos.

2.14. REGULARIZACION.

Todas las urbanizaciones, loteamientos y divisiones de tierras irregulares existentes en la ciudad de La Paz, sin excepción, deberán proceder a su regularización en el plazo de un año a partir de la aprobación del presente Reglamento.

Se denomina regularización al proceso que debe llevarse a cabo con el objeto de normalizar las urbanizaciones, los loteamientos y las divisiones de tierras que se hubieren efectuado en forma irregular, total o parcialmente al margen del Reglamento de Parcelación y Zonificación al que sustituye el presente Reglamento.

Para solicitar la regulación de una urbanización, loteamiento o división de tierras se deberá presentar los siguientes documentos:

- a) título de propiedad del terreno;
- b) plano de ubicación, con relación a la ciudad, a escala 1:10.000;
- c) plano de la urbanización o de loteamiento a escala 1:1.000 y a escala 1:200 para las divisiones de tierras, con indicación precisa de todos los elementos: vías, equipamiento comunitario, manzanas, lotes y construcciones.

En los casos de urbanizaciones y loteamientos el plano contendrá las curvas de nivel y los servicios instalados (pavimento, veredas, alcantarillado, agua potable, luz, etc.);

- d) memoria explicativa con todos los datos referentes a la urbanización, loteamiento y división de tierras.

Las personas naturales o jurídicas obligadas a la regularización son los propietarios de los terrenos materia de la urbanización o, cuando procede los compradores de los lotes.

Las obligaciones que deben cumplirse son fundamentalmente: la dotación de servicios y de áreas para recreación pública y equipamiento comunitario, así como la remodelación de la urbanización. Todo ello debe sujetarse a las partes que le señalen las normas técnicas de la H. Alcaldía Municipal, SAMAPA y COBEE.

Las obras requeridas para la regularización podrán ser ejecutadas por la H. Alcaldía Municipal; en todo caso, sus costos estarán a cargo de los propietarios o, cuando procede, de los compradores bajo el Régimen de Contribución por Mejoras previo convenio entre partes.

El cobro que se efectúe se hará en forma coactiva por la H. Alcaldía Municipal.

Los sujetos obligados que no cumplan con las prescripciones del presente párrafo, serán pasibles a multas que las aplicará la H. Alcaldía Municipal, tomando en cuenta la magnitud de la urbanización y demás circunstancias concurrentes.

La H. Alcaldía Municipal prestará asistencia técnica para que se lleven a cabo los programas de regularización, bajo modalidades específicas.

2.15. LOTES NO CONFORMES.

Los lotes en uso no conforme con este Reglamento, fraccionados clandestina y arbitrariamente, podrán transferirse a propietarios de lotes vecinos, o sujetarse a las normas de integración de lotes.

Los lotes que cumplen con los requisitos establecidos por este Reglamento, pero de fraccionamiento clandestino, se sujetarán a la misma transferencia preferencial de no mediar la obtención del Certificado de Habitabilidad en uso no conforme.

2.16. FRACCIONAMIENTOS PROHIBIDOS.

Los compradores de lotes en urbanizaciones, loteamientos y divisiones de tierras, aprobadas, en ningún caso podrán fraccionarlos en superficies y frentes menores a los indicados en los planos de urbanización, loteamiento y división de tierras aprobados. La Municipalidad negará toda solicitud de permisos de edificación e instalación de servicios en dichas fracciones.

2.17. GARANTIAS.

La H. Alcaldía Municipal, se reserva el derecho de requerir garantías económicas adecuadas para la ejecución de las obras de urbanización proyectadas.

CAPÍTULO III

3. URBANIZACIONES

3.1. URBANIZACIONES PERMITIDAS.

Las urbanizaciones posibles a llevar a cabo dentro de las normas reglamentarias en cada área de la ciudad, de acuerdo con el Plan de U.S.P.A., son las siguientes:

- a) urbanizaciones para usos habitacionales y mixtos;
- b) urbanizaciones para usos industriales;
- c) urbanizaciones para usos especiales (institucionales, comerciales, educacionales, de salud, de culto, recreacionales y deportivos);
- d) complejo habitacional en condominio.

Las siguientes normas se refieren en general al caso de las urbanizaciones para uso habitacional y mixto, considerando los demás como especiales de ellas.

3.2. HABILITACION DE LAS VIVIENDAS. EDIFICACIONES.

En general, las urbanizaciones tienen como características la división del suelo en lotes de propiedad exclusiva. Las mismas podrán ser con construcción simultánea de edificios o sin ella.

En todo caso, las viviendas no podrán ser habitadas ni la Municipalidad podrá otorgar Certificado de Habitabilidad, antes de la terminación y consiguiente entrega, a la H. Alcaldía de las obras de Urbanización.

Las edificaciones deberán ser construídas, sobre unidades completas, por las personas naturales o jurídicas que lleven a cabo la urbanización o por terceras, sujetándose a los proyectos arquitectónicos aprobados por la H. Alcaldía Municipal.

3.3. EJECUCION DE OBRAS POR ETAPAS.

Toda urbanización será ejecutada siguiendo un plan general de vías, uso del suelo, infraestructuras, equipamientos y edificación de los lotes. El Plan General de edificación indicará la disposición de las construcciones, vías internas, áreas de estacionamiento, áreas de jardines, edificios de equipamiento comunal, etc. El Plan General en términos de ejecución de obras, podrá ser implementado por etapas, cada etapa constituyendo un Plan de Ejecución parcial.

En todo caso, cada ejecución parcial deberá contar con todas las obras públicas previstas para las edificaciones de su pertenencia, de suerte que su funcionamiento sea garantizado independientemente del resto de la urbanización.

Los equipamientos y los servicios complementarios de la urbanización que no estén comprendidos dentro de una etapa de ejecución, deberán ser realizados por el urbanizador contemporáneamente a cada etapa, en proporción a su extensión y población. Los terrenos necesarios para la ejecución del Plan General en lo referente a servicios y equipamientos, serán reservados a tales usos en su totalidad, durante todo el tiempo de ejecución de la urbanización.

3.4. SERVICIOS COMPLEMENTARIOS Y EQUIPAMIENTOS.

Toda urbanización contará con los servicios complementarios y equipamientos de uso público necesarios para atender los requerimientos educacionales, de salud, re-

creacionales, sociales, etc., de todas las actividades previstas en el área, de acuerdo a su magnitud y a los patrones consignados en el Reglamento de U.S.P.A. La provisión de estos servicios y equipamientos estará a cargo del urbanizador, que será responsable de su correcto funcionamiento durante un período inicial de tres años. Cumplido el período inicial de tres años, la propiedad de los equipamientos y servicios en perfecto estado de funcionamiento y la responsabilidad de su funcionamiento pasarán a la H. Alcaldía Municipal, SAMAPA, COBEE y TASA de acuerdo a sus atribuciones, salvo que por convenio especial de la H. Alcaldía Municipal se disponga otra cosa.

3.5. CONTRATO Y RESPONSABILIDADES PARA LA EJECUCION DE LA URBANIZACION.

Aprobados los trazos de urbanización, el urbanizador deberá suscribir un contrato con la Honorable Alcaldía Municipal por el cual:

- a) se compromete a ejecutar las obras de urbanización en los términos y a los plazos fijados en la aprobación de los trazos de la urbanización.
- b) se sujeta a la fiscalización permanente de la H. Alcaldía Municipal durante la ejecución de las obras mínimas y del tendido de las correspondientes redes de servicio y acondicionamiento general del terreno.
- c) se hace responsable de la reparación y mantenimiento de las obras mínimas y de las redes de servicio durante los 3 primeros años de funcionamiento del complejo.

Si el propietario o promotor, por razones justificadas no está en condición de ejecutar los trabajos indicados, previa aprobación de los proyectos por los respectivos Departamentos Técnicos Municipales, las obras podrán ser ejecutadas por la Municipalidad, debiendo el urbanizador, pagar al Tesoro Municipal el importe calculado de su valor.

Los compradores de predios en urbanizaciones anteriores a la vigencia de este Reglamento, tendrán de hecho las mismas obligaciones que el urbanizador, proporcionalmente a la línea frontal de su lote, o en su defecto, a la superficie del mismo (Contribución por Mejoras). La Honorable Alcaldía Municipal en caso de no cumplirse con estas disposiciones se reserva el derecho de efectuar las cobranzas por vía coactiva o imponiendo hipotecas a las propiedades por el valor de los servicios públicos instalados.

3.6. PARAMETROS TECNICOS DE EDIFICACION.

Dentro de toda urbanización el uso del suelo y los parámetros técnicos de edificación (superficie mínima de los lotes, superficie máxima a construirse, superficie máxima a cubrirse, la altura y el tipo de las edificaciones y retiros) seguirán las normas consignadas en el Reglamento y el Plano de U.S.P.A. para cada zona de la ciudad.

3.7. PROYECTOS PARA LAS AREAS VERDES.

En toda urbanización se requieren proyectos específicos para el acondicionamiento de los terrenos dedicados a áreas verdes (ver Capítulo II, párrafo 2.6), que deberán ser aprobados por los organismos técnicos de la H. Alcaldía Municipal a tiempo de aprobarse la urbanización.

La habilitación de áreas verdes en forma pública o privada deberá optimizar la calidad y el tamaño de los jardines, el asoleamiento en invierno, el paisajismo, la accesibilidad y los estacionamientos, la visibilidad y las vistas, la arborización, la provisión de agua, los asientos y todas las estructuras y mobiliario complementario (basureros, etc.).

Estos serán determinantes para la aprobación de la urbanización y normativos en el

cumplimiento de los trabajos de urbanización y de obras mínimas.

Aprobados los trazos y los trabajos requeridos para las áreas verdes, el urbanizador suscribirá un contrato con la H. Alcaldía Municipal por el cual:

- se compromete a ejecutar los trabajos requeridos para la habilitación de las áreas verdes en términos y plazos fijados;
- se sujeta a la fiscalización permanente del Departamento de Recursos Renovables de la H. Alcaldía Municipal durante la habilitación de las áreas verdes;
- se compromete a habilitar las áreas verdes con las especies vegetales propias de la región.
- se hace responsable del mantenimiento de las áreas verdes durante los tres primeros años de funcionamiento del complejo;
- se destinará $1m^2$ de área verde por cada $15 m^2$ de superficie edificada.

3.8. TERRENOS EN PENDIENTE.

Los terrenos en pendiente mayor al 45 % o con problemas de estabilidad no acondicionados, no serán computables como superficie de áreas verdes de la urbanización. Los mismos estarán sujetos a trabajos de forestación y/o consolidación, que deberán hacerse por cuenta del urbanizador de acuerdo a proyectos específicos aprobados a tiempo de aprobarse la urbanización por los órganos técnicos de la H. Alcaldía Municipal. En caso contrario serán pasibles a expropiación para el mismo fin.

3.9. SISTEMA VIAL.

El sistema vial de la urbanización deberá entrocarse armoniosamente con el sistema vial de la ciudad en general, y aquel de las áreas adyacentes en particular, permitiendo un flujo vehicular expedito.

La clasificación, el perfil y los tratamientos superficiales de las vías deberán estar de acuerdo con las normas establecidas por el Reglamento de U.S.P.A. en su capítulo pertinente, siendo responsabilidad del urbanizador su estricto cumplimiento en obra. Las vías de circulación peatonal estarán sujetas a los mismos requerimientos y trabajos por parte del urbanizador.

El urbanizador deberá amojonar los ejes de las calles con niveles de rasantes, debiendo los mojones ser de hormigón armado y conforme a las especificaciones técnicas que señale la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano.

Los Departamentos de Vías, Expropiaciones y Edificaciones, al momento de otorgar Línea y Nivel Municipal y aprobar los planos de construcción, deberán establecer el nivel definitivo de la edificación de acuerdo a las rasantes aprobadas.

3.10. AREAS DE ESTACIONAMIENTO.

Las áreas destinadas a estacionamiento de vehículos son clasificadas en cubiertas y no cubiertas, de acuerdo con las normas del Reglamento de U.S.P.A. Las áreas de estacionamiento cubierto no se computarán para efecto de la densidad de edificación si ocupan niveles subterráneos cuyo techo llegue hasta 2.50 mts. sobre el nivel del terreno acondicionado.

Estacionamientos no cubiertos deberán ser asignados en forma específica no pudiendo considerarse como tales a las vías y retiros frontales.

Los espacios mínimos de estacionamiento están consignados, para cada unidad de planificación y reglamentación, en el Reglamento de U.S.P.A.

3.11. REDES DE SERVICIOS TECNICOS.

En toda urbanización cada lote deberá contar con servicios propios de alcantarillado, agua potable y energía eléctrica.

La iluminación de la urbanización deberá cubrir la totalidad del área a urbanizarse (vías, áreas verdes, edificios, etc.).

El tendido de las redes de servicio deberá ser proyectado por el urbanizador y aprobado por los organismos técnicos municipales, COBEE y SAMAPA. La instalación de los servicios será sufragada por el urbanizador y/o los propietarios en forma individual.

3.12. APORTES.

Los aportes mínimos señalados en el Capítulo II, párrafo 2.9, están establecidos para toda urbanización como sigue:

% del área bruta sujeta a urbanización

a)	urbanizaciones para uso habitacional y mixto	30	40 %
b)	urbanizaciones para usos industriales	15	20 %
c)	urbanizaciones para usos especiales:		
	institucionales	20	25 %
	comerciales	20	25 %
	educacionales	5	10 %
	de salud	5	10 %
	recreacionales	15	20 %
	deportivos	15	20 %
d)	complejos habitacionales en condominio abierto	30	40 %
e)	complejos habitacionales en condominio cerrado		15 % (*)

Estos aportes serán destinados exclusivamente al uso público.

3.13. URBANIZACIONES INDUSTRIALES.

La habilitación del suelo en las urbanizaciones industriales será solamente para usos de industrias y/o depósitos.

Las urbanizaciones para usos industriales se podrán establecer solamente en las áreas que el Plano de U.S.P.A. define como "áreas industriales de tipo II".

El suelo urbanizado para usos industriales podrá ser dividido en lotes de propiedad exclusiva o ser habilitado como lote único.

En todo caso, estas urbanizaciones deberán contar con un Plan General de Urbanización y en forma eventual, con planes de ejecución parcial, cumplirán también con los requerimientos señalados en los párrafos 3.3 a 3.12. Además, la construcción de los edificios industriales, instalaciones y depósitos se permitirá cuando cumplan con los siguientes requisitos:

- que las obras estén garantizadas mediante la fianza correspondiente;
- que el propietario de la industria a instalarse cuente con la respectiva autorización del Ministerio del ramo para la instalación;

(*) Debiendo cumplir además con las normas establecidas en el Capítulo II, párrafo 2.9.

- c) que el propietario de la industria a instalarse firme un compromiso obligándose a no poner en funcionamiento la fábrica hasta que las obras de urbanización aprobadas no hayan sido totalmente concluidas, sometiéndose en caso contrario a las sanciones correspondientes.

Las normas específicas (gestión, co-propiedad eventual de las infraestructuras, responsabilidad, garantías, etc.) para una urbanización industrial, que el Plan de U.S.P.A. indique como "Complejo o Parque Industrial", serán establecidas de acuerdo al Reglamento de U.S.P.A. para cada caso, como si fuera un "proyecto especial".

3.14. URBANIZACION PARA USOS ESPECIALES.

En estas urbanizaciones la habilitación del suelo será para todo uso diferente del habitacional, industrial y mixto; en particular será para usos:

- a) institucionales (centros de oficinas públicas o privadas, centros de administración y de gobierno);
- b) comerciales (centros comerciales, mercados, autoservicios);
- c) educacionales (centros escolares, universitarios, culturales);
- d) de salud (centros hospitalarios);
- e) recreacionales y deportivos (parques zoológicos, clubes, centros de deportes).

Si la mancomunidad del suelo permanece en co-propiedad a los propietarios de los edificios, estas urbanizaciones se definen como complejos para usos especiales en condominio. En este caso, cada unidad constitutiva de la urbanización se regirá por la ley de Propiedad Horizontal de 30 de Diciembre de 1949.

Además de las normas establecidas en los previos párrafos 3.3 a 3.13, los complejos para usos especiales en condominio deberán contar con los siguientes reglamentos sujetos a la aprobación municipal:

- f) régimen de usos del suelo;
- g) reglamento de co-propiedad;
- h) estatuto de la asociación de los co-propietarios.

No se permitirán cercos alrededor de los edificios; los complejos para usos especiales en condominio contarán solamente con cercos vivos.

3.15. COMPLEJOS HABITACIONALES EN CONDOMINIO.

Los complejos habitacionales en condominio son urbanizaciones para uso habitacional que tienen las siguientes características específicas:

- a) la mancomunidad del suelo permanece en co-propiedad a los propietarios de las viviendas;
- b) el uso de los edificios es para vivienda, pudiendo utilizarse en casos especiales la planta baja y mezzanines para comercio y servicios y la última planta para equipamientos comunitarios.

En casos especiales se podrá también considerar la propiedad en condominio de los equipamientos y servicios complementarios al complejo habitacional, previo convenio y control municipal tanto a nivel de usos como de mantenimiento y funcionamiento.

Cada unidad constitutiva de esta clase de urbanización, se regirá por la Ley de Pro-

piedad Horizontal de 30 de Diciembre de 1949.

Además de las normas establecidas en los párrafos 3.3 a 3.14, los complejos habitacionales en condominio deberán contar con los siguientes reglamentos, sujetos a aprobación municipal:

- c) régimen de usos del suelo;
- d) reglamento de co-propiedad;
- e) estatuto de la asociación de los co-propietarios.

En los complejos habitacionales en condominio cada unidad constitutiva deberá contar con servicios propios de alcantarillado, agua potable y energía eléctrica. Se admitirá solamente cercos vivos alrededor de los edificios.

Los parámetros que definen el patrón de uso del suelo deberán compatibilizarse con los establecidos por el Reglamento y el Plano de USPA para la zona en la que se ubica el condominio.



CAPITULO IV

4. LOTEAMIENTOS

4.1. LOTEAMIENTOS PERMITIDOS

El proceso de loteamiento es independiente de los de urbanización (implementación de los servicios y las infraestructuras públicas) y de edificación (construcción de los edificios).

Los loteamientos permitidos en cada zona de la ciudad son solamente para usos de vivienda, con o sin otras actividades compatibles de acuerdo con el plano de USPA.

4.2. REQUERIMIENTOS BASICOS.

Para que un terreno sea loteado, será requisito indispensable que todas las parcelas tengan un frente mínimo y superficies mínimas establecidas por el Reglamento de U.S.P.A. Además deben contar con los servicios mínimos. En caso de que el predio a lotearse no contara con ellos, deberán ser instalados bajo el régimen de Contribuciones Especiales por Mejoras, cuyos costos deberán cubrir los compradores de lotes. Esta condición debe figurar en los contratos de compra-venta o adjudicación respectivamente.

En los contratos de compra-venta de terrenos provenientes de loteamientos deberá también incluirse una cláusula que establezca la obligación del comprador a no subdividir la parcela que adquiera. En caso de que la parcela tenga superficies mayores a las mínimas podrá realizarse subdivisiones siempre y cuando estas sigan un régimen modular compatible con los Reglamentos USPA, en lo referente a lotes y frentes mínimos. El Departamento de Catastro Técnico Municipal no dará curso a las minutas que no cumplan con dicho requisito.

4.3. PROYECTO DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO.

En los loteamientos el trazo y aporte de áreas para vías, áreas verdes, servicios complementarios, infraestructuras públicas y canalizaciones deben ser proyectados por el propietario del terreno a lotearse y expresados en el plan general del loteo. En casos especiales cuando el propietario del terreno a lotearse no pueda cubrir los costos de los estudios de equipamiento, servicios e infraestructura, previo convenio, estos podrán ser elaborados por la H.A.M. y el monto de los mismos será cubierto por el propietario mediante cesión, en terrenos útiles equivalentes al costo del estudio.

La implementación de estos servicios y equipamientos estará a cargo de los compradores de lotes bajo el régimen de Contribución Espacial por Mejoras. El tendido de las redes de servicio deberá ser aprobado por los organismos técnicos municipales, SAMAPA, COBEE y TASA.

4.4. VENTA DE LOTES.

Todo plano confeccionado para ofrecer en venta parcelas provenientes de un loteamiento, deberá ser copia exacta del plano aprobado por el H. Municipio, debiendo constar en él: número y fecha de la Resolución Municipal que apruebe dicho trámite, así como las obligaciones para los compradores de hacerse cargo de la implementación de las obras del párrafo 4.3, en caso de que ellas no existieran. La venta de lotes provenientes de un loteamiento sin planos o según planos que no se ajusten a lo establecido anteriormente será rechazado por el Departamento de Catastro Técnico Municipal.

4.5. SISTEMA VIAL.

El sistema vial de todo loteamiento deberá entroncarse con el sistema vial de la ciudad en general, y aquél de las áreas adyacentes en particular, permitiendo un flujo vehicular expedito.

La clasificación, el perfil y los tratamientos superficiales de las vías deberán estar de acuerdo con las normas establecidas por el Reglamento de U.S.P.A. en su capítulo pertinente, siendo responsabilidad del loteador su estricto cumplimiento en obra. Las vías de circulación peatonal estarán sujetas a los mismos requerimientos y trabajos por parte del loteador.

El loteador deberá amojonar los ejes de las calles con niveles de rasantes, debiendo los mojoneros ser de hormigón armado y conforme a las especificaciones técnicas que señale la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano.

Los Departamentos de Vías Urbanas, Expropiaciones y Edificaciones, al momento de otorgar Línea y Nivel Municipal y aprobar los planos de construcción, deberán establecer el nivel definitivo de la edificación de acuerdo a los rasantes aprobados.

4.6. AREAS DE ESTACIONAMIENTO.

Los espacios de estacionamiento a preverse están consignados en general, y como mínimo en un espacio por cada lote o cada vivienda, dentro de los límites de la propiedad.

Normas más específicas de estacionamiento para cada zona de la ciudad, están fijadas en el Reglamento de U.S.P.A.

4.7. REQUERIMIENTOS DE LOS LOTES.

Cada lote debe contar con: accesibilidad directa de las vías públicas, servicios propios de alcantarillado, agua potable y energía eléctrica.

La instalación de los servicios que falten será por cuenta de los compradores de los lotes.

4.8. APORTES.

Los aportes señalados en el Capítulo II, párrafo 2.9, están establecidos en todo loteamiento en la medida mínima del 30 % y máxima del 40 % del área bruta a lotearse.

* * * * *

CAPITULO V

5. PARTICIONES DE TIERRAS

5.1. PARTICIONES PERMITIDAS.

Las tierras que se pueden dividir dentro de las normas reglamentarias son todas aquellas cuyos usos y patrones de asentamiento están en conformidad con el Plan U.S.P.A. Asimismo debe ser en lo que se refiere a las dimensiones de los lotes resultado de la partición.

5.2. REQUERIMIENTOS BASICOS.

Para que un terreno sea dividido, será requisito indispensable que todas las parcelas tengan un frente mínimo y superficies mínimas establecidas por el Reglamento de U.S.P.A. Además deben contar con los servicios mínimos. En caso de que el predio a dividirse no contara con ellos, deberán ser instalados bajo el régimen de Contribución Especial por Mejoras, cuyos costos deberán cubrir los compradores de lotes. Esta condición debe figurar en los contratos de venta o adjudicación, respectivamente.

En los contratos de compra-venta de terrenos provenientes de particiones de tierras deberá incluirse una cláusula que establezca la obligación del comprador a no subdividir la parcela que adquiera. En caso de que la parcela tenga superficies mayores a las mínimas podrá realizarse subdivisiones siempre y cuando estas sigan un régimen modular compatible con los reglamentos U.S.P.A. en lo referente a lotes y frentes mínimos. El Departamento de Catastro Municipal no dará curso a las minutas que no cumplan con dicho requisito.

5.3. VENTA DE LOTES.

Todo plano confeccionado para ofrecer en venta lotes provenientes de una partición de tierras, deberá ser copia exacta del plano aprobado por el H. Municipio, debiendo constar en él: número y fecha de la Resolución Municipal que aprueba dicho trámite, así como las obligaciones para los compradores de hacerse cargo de la implementación de las obras del párrafo 5.2 en caso de que ellas no existieran. La venta de lotes provenientes de una partición de tierras sin planos o según planos que no se ajusten a lo establecido anteriormente, será rechazada por el Departamento de Catastro Municipal.

5.4. AREAS DE ESTACIONAMIENTO.

Los espacios de estacionamiento a preverse están consignados en general y como mínimo en un espacio por cada lote o cada vivienda dentro de los límites de la propiedad.

Normas más específicas de los estacionamientos, para cada zona de la ciudad, están fijadas en el Reglamento de U.S.P.A.

5.5. REQUERIMIENTOS DE SERVICIO Y ACCESIBILIDAD DE LOS LOTES.

Cada lote debe contar con: accesibilidad directa de las vías públicas, servicios propios de alcantarillado, agua potable y energía eléctrica.

La instalación de los servicios que falten será por cuenta de los compradores de los lotes.

En caso de servidumbres de servicio se regirán por lo establecido en el acápite 2.10.

CAPITULO VI

6. PROCEDIMIENTOS Y EJECUCION

6.1. URBANIZACIONES Y LOTEAMIENTOS.

Los procesos de urbanizaciones y loteamientos se tramitarán en las etapas siguientes:

- a) autorización de estudios;
- b) revisión de proyectos;
- c) aprobación de la urbanización o del loteamiento.

6.1.1. Autorización de Estudios.

El propietario solicitará las normas respectivas en el formulario "Solicitud de Normas para Urbanizaciones y Loteamientos/5.R" que será llenado usando máquina de escribir o letras de imprenta, en original y tres copias de acuerdo al siguiente detalle:

- a) nombre completo del urbanizador y dirección;
- b) nombre del profesional urbanista matriculado que tendrá a su cargo el trabajo;
- c) números de las células de identidad del urbanizador y del proyectista;
- d) especificación si se trata de urbanización o loteamiento;
- e) ubicación exacta del terreno;
- f) firmas y fechas de presentación;

En esta etapa se deberán presentar los siguientes documentos:

- g) certificado expedido por la Oficina de Derechos Reales que acredite el derecho de propiedad;
- h) comprobante del pago del impuesto unificado correspondiente a la última gestión;
- i) otros antecedentes que estima conveniente acompañar el urbanizador;
- j) un anteproyecto de las pretensiones de uso en original y cuatro copias, que como parte componente de sus elementos debe contener:
 - un plano de ubicación;
 - un plano que muestre las características fisiográficas del área;
 - una breve relación del proyecto de urbanización.

El formulario de "Solicitud de Normas para Urbanizaciones y Loteamientos/5.R", debidamente llenado, con más los documentos señalados anteriormente, se presentarán en la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano, previa revisión tanto del formulario como de los documentos por parte del Secretario. Este entregará una contraseña en caso de que el interesado hubiere cumplido con los requisitos indicados en los artículos anteriores; de lo

contrario, los rechazará haciendo constar el motivo en el formulario indicado.

- k) determinadas las Normas por la Autoridad Municipal competente se deberán devolver al urbanizador los siguientes documentos:
 - el original de las normas solicitadas;
 - la primera copia del anteproyecto revisado y corregido.
- l) la vigencia de las normas de urbanización será de un año, al término del cual caducará la autorización otorgada.

6.1.2. Revisión de Proyectos.

Dentro del año en vigencia de la autorización de estudios, el urbanizador deberá presentar el formulario de "Aprobación de Planos de Urbanizaciones y Loteamientos/6. R", que deberá ser llenado empleando máquina de escribir o letra de imprenta cumpliendo los siguientes requisitos:

- a) anotar nombres y direcciones completos del propietario, del arquitecto responsable;
- b) señalar si se trata de urbanización o loteamiento;
- c) dar la ubicación exacta y la superficie de la urbanización o del loteamiento;
- d) firmar la solicitud por el propietario y el profesional responsable y consignar el número de carnet de identidad de ambos;
- e) anotar la fecha de presentación.

La solicitud y los documentos que se indican a continuación serán presentados a la Secretaría de la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano:

- f) planimetría final, de aportes, de áreas verdes elaborados conforme a las normas que fueron entregadas en la etapa preliminar (un original y cuatro copias);
- g) estudio geotécnico (si el caso lo requiere en original y dos copias);
- h) proyecto de canalización (si el caso lo requiere en original y dos copias);
- i) proyecto de pavimentación (en original y dos copias);
- j) perfiles longitudinales y transversales de calles con rasantes definitivos y diagrama de movimiento de tierras (en original y dos copias);
- k) cronograma físico y financiero de ejecución del proyecto;
- l) certificado emitido por SAMAPA;
- m) certificado emitido por COBEE;
- n) título de propiedad.

En dicha Secretaría se efectuará el chequeo de la solicitud y de los documentos referidos anteriormente para su recepción.

En caso de no haberse observado por el urbanizador las normas e instrucciones extendidas, será rechazada la solicitud.

En caso de que el informe de la unidad pertinente fuere favorable a la Solicitud, por intermedio de la Secretaría de la Dirección Municipal de Desa-

rollo Urbano se elevará el expediente a conocimiento de su Director, quien emitirá un informe circunstanciado sobre la solicitud.

6.1.3. Aprobación de la Urbanización o del Loteamiento.

Cumplidos los anteriores requisitos la Jefatura de Renovación Urbana ordenará se realicen los pagos que correspondan por el derecho de urbanización.

Con el formulario de "Orden de Pago/R.1", referido a la aprobación de planos, el interesado deberá cancelar su importe en el Tesoro Municipal. Satisfecho este requisito por el urbanizador y una vez adjuntado el comprobante de caja, el expediente pasará al Jefe del Departamento Legal, quien verifica la efectivización de las obligaciones contraídas y redacta la Resolución Municipal que aprueba la urbanización o el loteamiento.

Cumplido el trámite de aprobación, se entregará al interesado, previa presentación de la contraseña, los siguientes documentos:

- a) título de propiedad;
- b) comprobante de caja por aprobación de planos;
- c) documento comprobante de pago de impuestos de la gestión anterior;
- d) documento de aprobación de la urbanización;
- e) primera copia del plano aprobado.

6.2. DIVISIONES DE TIERRAS.

Se solicitarán las divisiones de tierras en el formulario de "Aprobación de Planos de Divisiones/6.R", presentado directamente a la Secretaría del Departamento de Renovación Urbana, para que con su informe se apruebe o rechace la solicitud formulada.

Se adjuntará:

- nombre del profesional urbanista matriculado que tendrá a su cargo el trabajo;
- documento técnico de Línea y Nivel del lote original;
- plano marcando la nueva línea, la división y el emplazamiento de las construcciones futuras o marcar las construcciones existentes (en original y cuatro copias);
- título de propiedad o certificado alodial;
- comprobante de pago del impuesto correspondiente a la última gestión;
- otros antecedentes que estime conveniente acompañar;
- plano de ubicación y orientación con relación a las vías próximas;
- en casos especiales un plano topográfico.

En caso de que el informe del Departamento de Renovación Urbana sea favorable (en casos necesarios se establecerá la servidumbre de paso de alcantarillado) se llenará el formulario de "Orden de Pago/R.1", para que el interesado cancele su monto en el Tesoro Municipal, conforme lo dispone la Ordenanza Municipal No. 34173 de 23 de Abril de 1973, "Tasa y Servicios Prestados Retribuidos".

Verificado el pago se procede a la aprobación y firma del plano que se entrega al usuario (primera y segunda copias), juntamente con los documentos presentados con la solicitud.

6.3. EJECUCION DE OBRAS.

En las urbanizaciones y los complejos en condominio, el urbanizador estará obligado a dotar a su costo los servicios y el equipamiento correspondiente, consistente en redes de alcantarillado, agua potable, pavimentación, energía eléctrica y, en su caso, el equipamiento comunitario (ver 3.5 - 3.6).

En los loteamientos el urbanizador estará obligado únicamente a presentar la planimetría en la que consigne el uso del suelo (vivienda, equipamiento comunitario y vías), las secciones transversales de las calles, plano de perfiles longitudinales de las vías en función de las cotas de nivel otorgadas por SAMAPA (ver 4.4.).

6.4. URBANIZACIONES CON EJECUCION DE OBRAS POR ETAPAS.

Las urbanizaciones pueden ejecutarse parcialmente, o sea por etapas, siempre que éstas se ajusten al planeamiento general aprobado (v. 3.3).

Las etapas de una urbanización serán proporcionales a la magnitud del planteamiento general pero, en todo caso, permitirán que cada etapa pueda contar con todos los servicios previstos, de suerte que su funcionamiento sea independiente del resto de la urbanización.

Cuando dentro de una etapa no están ubicadas áreas para recreación y servicios públicos complementarios considerados en el planeamiento general, el propietario deberá reservar áreas útiles proporcionales al área bruta de la etapa que cumplan las obligaciones correspondientes a estos rubros, de tal manera que los requerimientos de parques, plazas y equipamientos estén satisfechos en cada etapa.

La aprobación de este tipo de urbanizaciones, se iniciará con la aprobación de su planimetría, luego con la de su infraestructura y con la de sus construcciones, mediante las respectivas resoluciones.

* * * * *

CAPÍTULO VII

7. INFRACCIONES

7.1. ENTIDADES PUBLICAS.

Las personas naturales o jurídicas, instituciones o empresas públicas y privadas que lleven a cabo acciones de urbanización, loteamiento y divisiones de tierras infringiendo el presente Reglamento, se harán pasibles a las sanciones correspondientes teniendo en cuenta los factores concurrentes en cada caso.

7.2. SANCIONES POR EJECUCION DE PROYECTOS NO APROBADOS.

Las personas que contando con autorización de estudios, ejecuten obras en base a proyectos que no hayan sido aprobados, serán sancionadas con las siguientes medidas progresivas:

- a) paralización inmediata de las obras;
- b) multa que podrá fluctuar entre el 40 % al 100 % del valor estimado de las obras efectuadas;
- c) demolición de obras efectuadas, que a criterio de los organismos técnicos no se ajusten a las correspondientes normas técnicas respectivas.

7.3. SANCIONES POR ALTERACION DE PROYECTOS APROBADOS.

La alteración no autorizada de los proyectos aprobados constituye también infracción. En estos casos las sanciones aplicables serán progresivamente las siguientes:

- a) remoción o demolición de las obras inconsultamente modificadas, si los organismos técnicos estiman que las modificaciones introducidas no son aceptables por no ajustarse a las normas técnicas respectivas;
- b) obligación de recabar la aprobación de las modificaciones;
- c) multa que podrá fluctuar entre el 40 % y 100 % del valor de las obras indebidamente modificadas.

No se consideran como alteración de los proyectos aprobados los pequeños cambios obligados por las condiciones topográficas, geológicas o de otra índole similar que se encuentren en el terreno, siempre que dichos cambios no signifiquen faltas al presente Reglamento

7.4. SANCIONES POR EJECUCION DE PROYECTOS NO AUTORIZADOS.

Siendo la "Autorización de Estudios" la etapa más importante de todo el proceso de urbanización y loteamiento, corresponden las sanciones más drásticas a quienes urbanicen o loteen tierras sin contar con dicha autorización.

Las referidas sanciones serán aplicadas por la H. Alcaldía Municipal y comprenderán:

- a) paralización del proceso de urbanización o loteamiento en el estado en el que se encuentre;
- b) obligación de efectuar la regularización del mismo sujetándose a las normas del presente Reglamento.

- c) multa del 50 % del valor del terreno en proceso de urbanización o loteamiento, según el valor del Catastro.

7.5. AGRAVANTES.

Constituye agravante de la falta, la lesión a derechos a terceros que se ocasionen con la urbanización.

También constituye agravante la circunstancia de que el terreno urbanizado sea de propiedad del Estado o de uso público.

7.6. MULTAS POR VENTA DE LOTES SIN APROBACION.

El urbanizador que venda lotes, parcelas, construcciones mediante contratos públicos o privados, o cualquier otra modalidad que implique pago, sin la correspondiente autorización de la H. Alcaldía Municipal, estará sujeto a multa, cuyo monto fluctuará entre el 40 % y 100 % de la suma total de ventas indebidamente efectuadas, sin perjuicio de la obligación de regularizar el procedimiento.

7.7. COBRO DE MULTAS.

Las multas fijadas por este Reglamento, serán cobradas por vía coactiva.

7.8. TASAS POR BENEFICIOS.

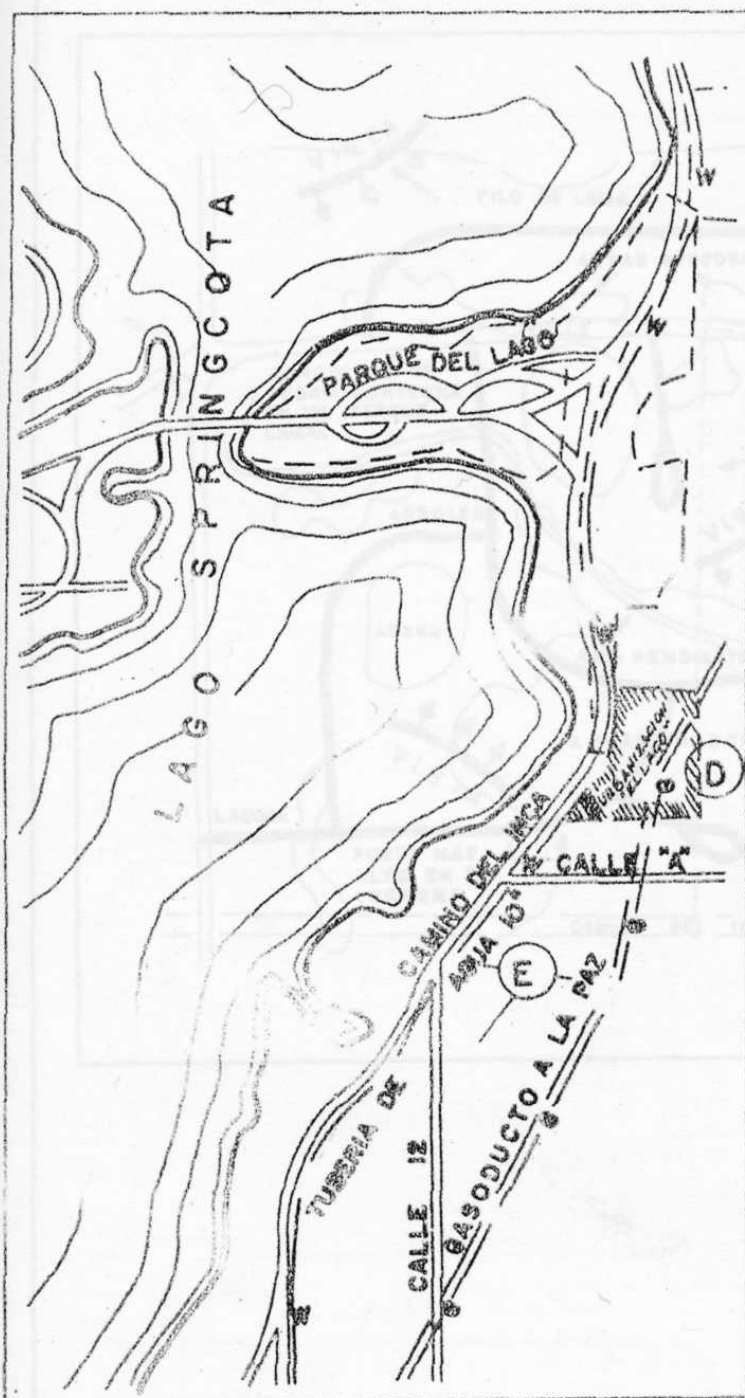
Las personas naturales o jurídicas, instituciones o empresas públicas que llevan a cabo procesos de urbanización, división y participación, del suelo urbano, están obligadas a abonar a la Alcaldía Municipal las tasas respectivas por los beneficios que reciben, conforme a la Ordenanza Municipal No. 34173 de 23 de Diciembre de 1973, "Tasas de Servicios Prestados".

* * * * *



PLANO TIPO DE UBICACION

REQUERIMIENTOS



- (A) NOMBRE DE LOTE
NOMBRE Y DIRECCIONES
DE LOTEADORES
ARQUITECTOS, INGENIEROS
Y TOPOGRAFOS RESPONSABLES
- (B) NORTE, ESCALA, FECHA
- (C) SUPERFICIE TOTAL A SER
LOTEADA - URBANIZADA
- (D) UBICACION Y LIMITES DIMEN-
SIONADOS DEL AREA DE LA
PROPUESTA URBANIZACION
O LOTEAMIENTO
- (E) CALLES, AVENIDAS, CARRE-
TERAS Y TENDIDO DE
SERVICIOS EXISTENTES

PLANO DE UBICACION URBANIZACION "EL LAGO"

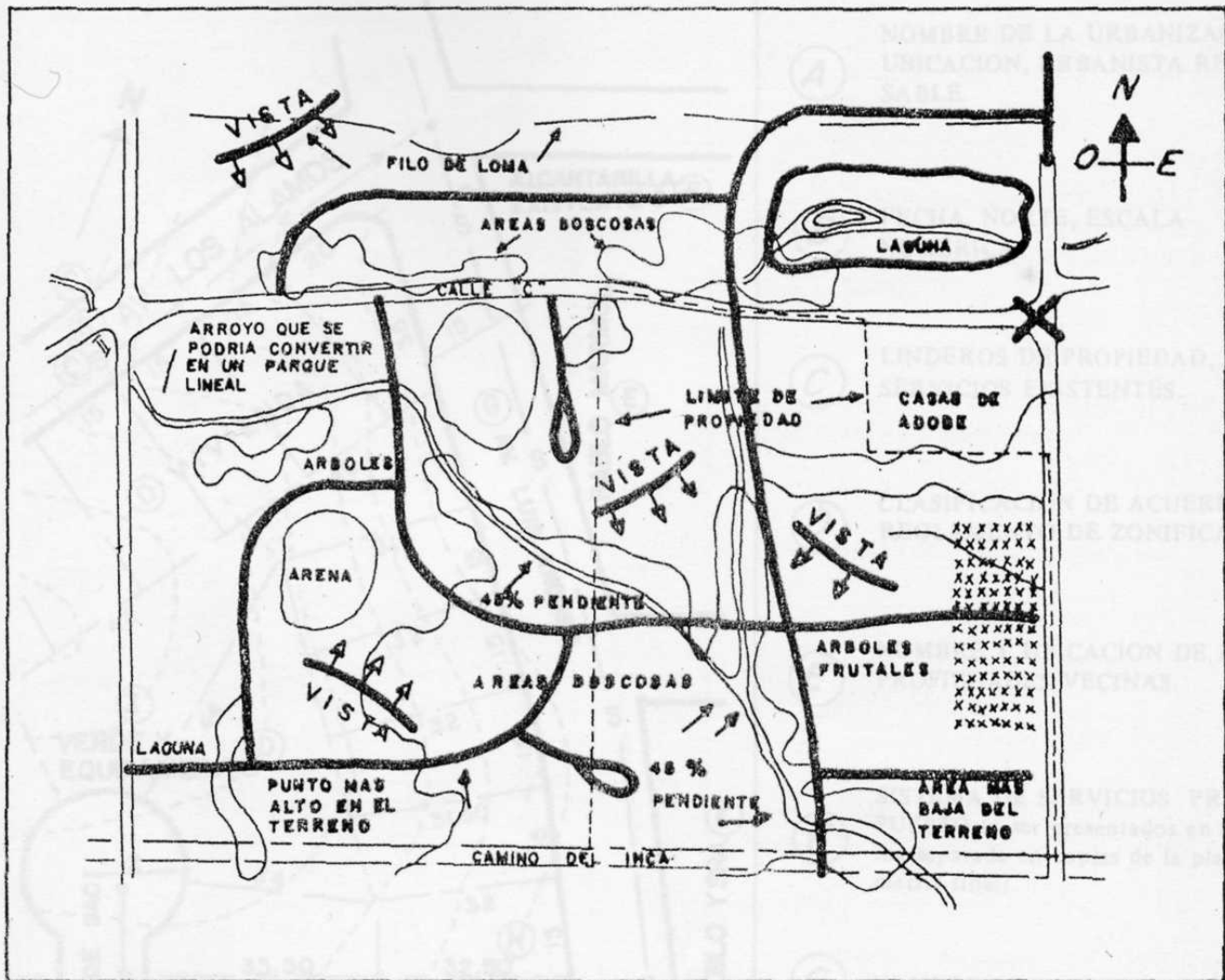
LOTES Y SERVICIOS INS. S.R.L.
221 Av. CENTRAL LA PAZ
PEPE ESCUADRAS.....ARQUITECTO
718 CIRCUNVALACION SUR LA PAZ
JUAN MIRA..... TOPOGrafo
1114 SAN JOAQUIN LA PAZ

ESC. 1'10.000
ENERO 4, 1977

10 HECTAREAS
SUPERFICIE TOTAL

PLANO TIPO DE OBSERVACIONES FISIOGRAFICOS Y TOPOGRAFICOS

REQUERIMIENTOS



PLANO DE OBS. FISIOGRAFICAS Y TOPOG.
URBANIZACION "EL LAGO"

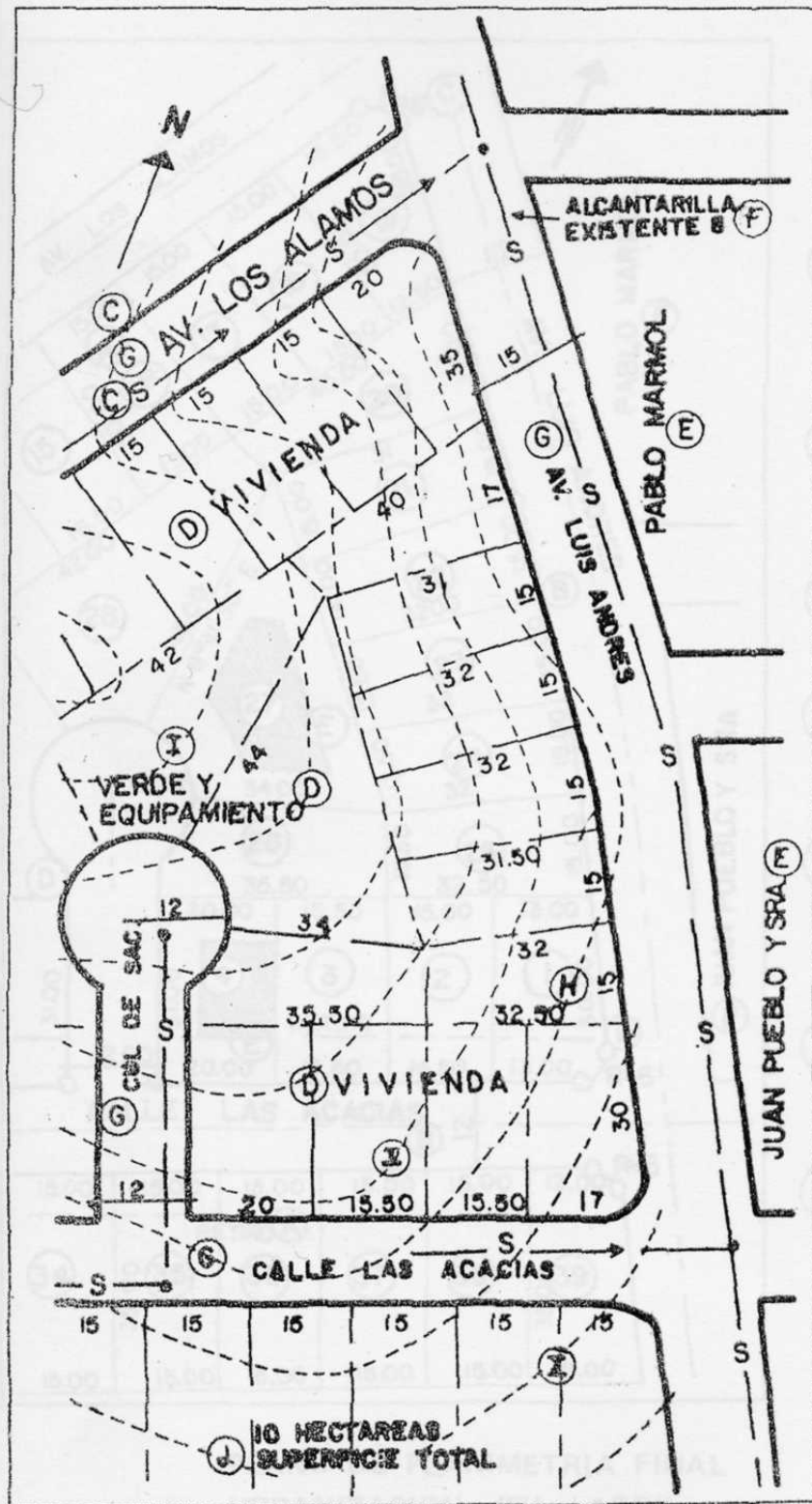
LOTES Y SERVICIOS INS. S.R.L.
221 Av. CENTRAL LA PAZ
PEPE ESCUADRAS.....ARQUITECTO
718 CIRCUNVALACION SUR LA PAZ
JUAN MIRATOPOGrafo
1114 SAN JOAQUIN LA PAZ

ESC. 1:1.000
ENERO 4, 1977

10 HECTAREAS
SUPERFICIE TOTAL

PLANO TIPO DE PLANIMETRIA PRELIMINAR

REQUERIMIENTOS



- (A) NOMBRE DE LA URBANIZACION UBICACION, URBANISTA RESPONSABLE.
- (B) FECHA, NORTE, ESCALA NUMERICA.
- (C) LINDEROS DE PROPIEDAD, VIAS SERVICIOS EXISTENTES.
- (D) CLASIFICACION DE ACUERDO AL REGLAMENTO DE ZONIFICACION
- (E) NOMBRE Y UBICACION DE LAS PROPIEDADES VECINAS.
- (F) SISTEMA DE SERVICIOS PROPUUESTO (a ser presentados en forma separada en copias de la planimetría final).
- (G) NOMBRE DE CALLES
- (H) DIMENSIONAMIENTO DE LOTES Y RETIROS.
- (I) CURVAS DE NIVEL CADA METRO Y ACOTADAS CADA 5 METROS
- (J) SUPERFICIE TOTAL A SER EDIFICADA O URBANIZADA

(K)

PLANO DE PLANIMETRIA PRELIMINAR URBANIZACION "EL LAGO" Secc. "A"

LOTES Y SERVICIOS INS. S.R.L.
221 AV. CENTRAL LA PAZ
PEPE ESCUADRAS.....ARQUITECTO
718 CIRCUNVALACION SUR LA PAZ
JUAN MIRA TOPOGRAFO
1114 SAN JOAQUIN LA PAZ

(A)

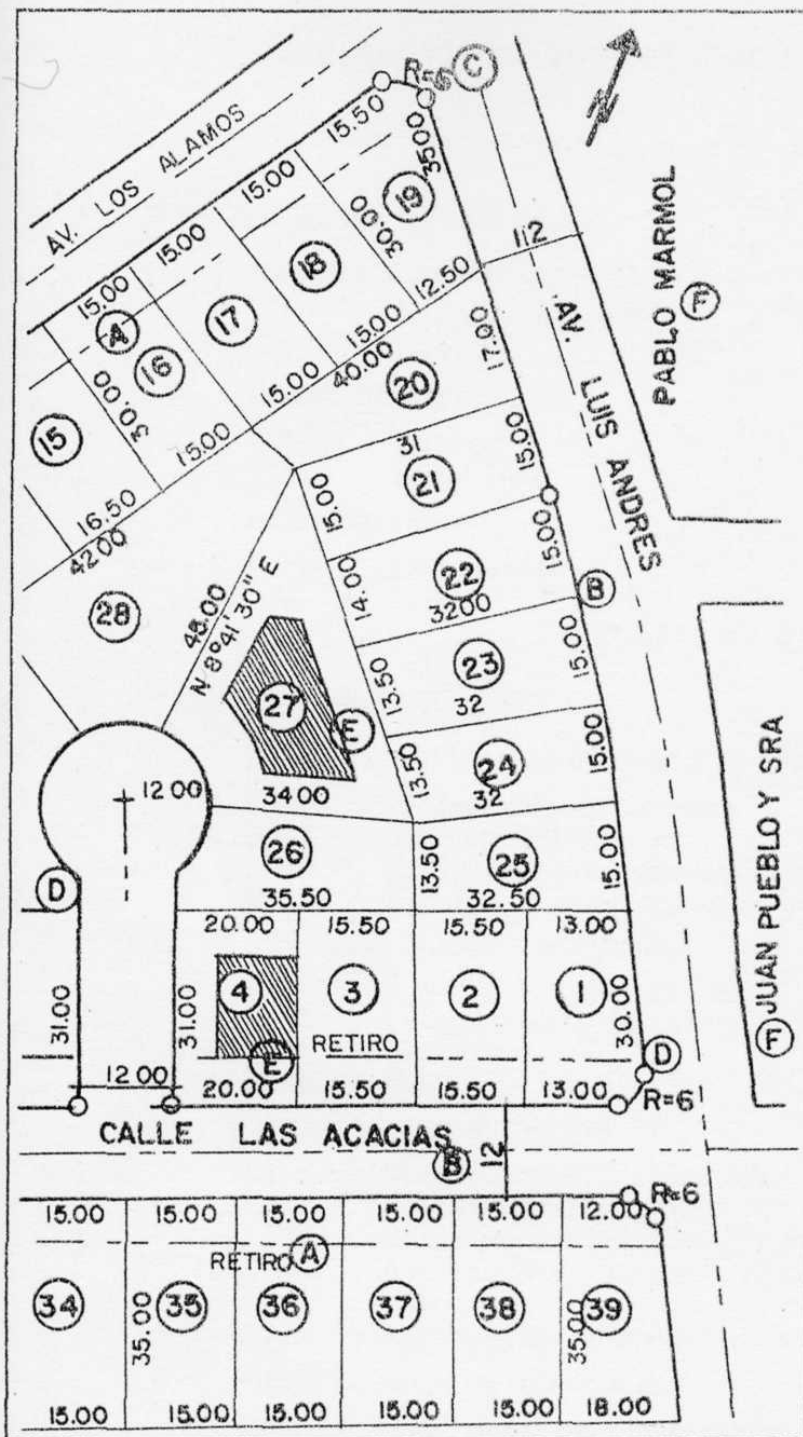
(B)

ESC. 1:1.000
MARZO 29, 1977

RELACION PORCENTUAL DE AREAS		
VIAS	X	20 %
AREAS VERDES	X	10 %
AREAS INSTITUCIONL	X	5 %
AREA RESIDENCIAL	X	65 %
AREA TOTAL	X	100 %

PLANO TIPO PLANIMETRIA FINAL

REQUERIMIENTOS



- (A) DIMENSIONAMIENTO Y NUMERACION DE LOTES, RETIROS, OCHAVES.
- (B) INFORMACION DETALLADA SOBRE LOS TRAZOS VIALES PARA UN REPLANTEO EXPEDIDO.
- (C) DIMENSIONAMIENTO, ANGULOS, SENTIDO DE TRAZOS GENERADORES (*principales*)
- (D) MONUMENTOS, "BMs", etc.
- (E) SUPERFICIE CONSTRUIDA EN CADA LOTE.
- (F) NOMBRE Y UBICACION DE LAS PROPIEDADES ADYACENTES.
- (G) FECHA, NOMBRE DE LA URBANIZACION Y UBICACION, FIRMA DEL URBANISTA RESPONSABLE.
- (H) ESCALA, NORTE

RELACION PORCENTUAL DE AREAS		
VIAS	X	20 %
AREAS VERDES	X	10 %
AREA INSTITUCIONAL	X	10 %
AREA RESIDENCIAL	X	60 %
AREA TOTAL	X	100 %

PLANO DE PLANIMETRIA FINAL URBANIZACION "EL LAGO"

LOTES Y SERVICIOS INS. S.R.L.
 221 Av. CENTRAL LA PAZ
 PEPE ESCUADRAS..... ARQUITECTO
 718 CIRCUNVALACION SUR LA PAZ
 JUAN MIRA TOPOGrafo
 1114 SAN JOAQUIN LA PAZ
 ESC. 1:1.000
 MAYO 10, 1977