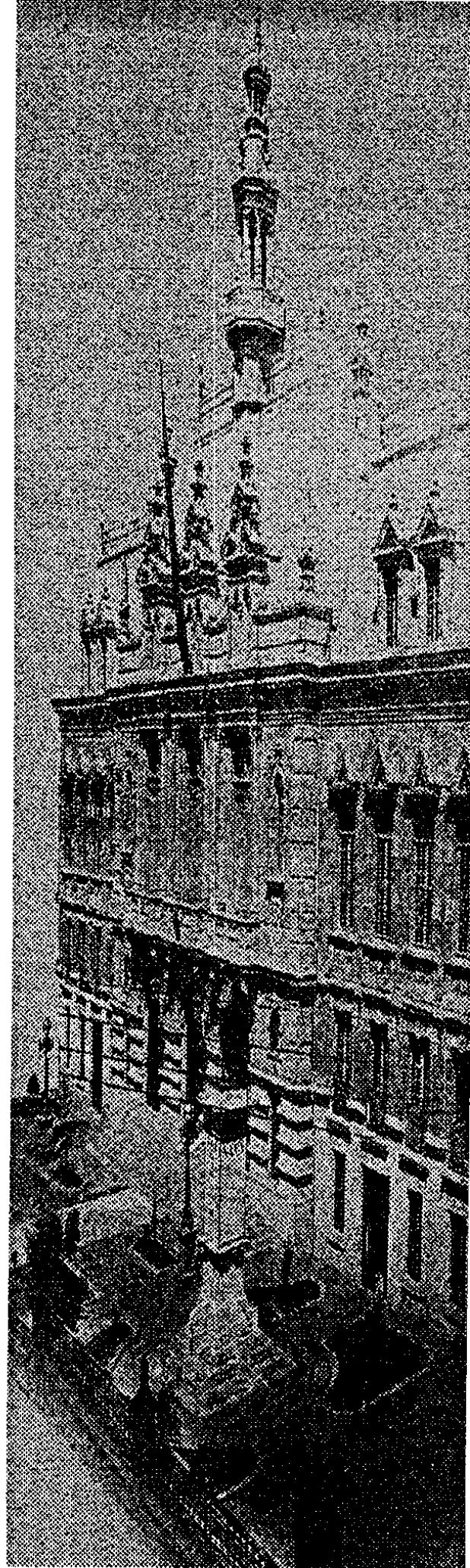




REGLAMENTO DE USO NO CONFORME

REGLAMENTO PATRON USO NO CONFORME

1. El reglamento de uso NO CONFORME, solo podrá ser aplicado a lotes de terreno en uno o más de los siguientes casos:
 - 1.1 A todos los lotes que por alguna causa técnica, no se ajusten a los parámetros del USPA en la zona correspondiente.
 - 1.2. Lotes que presenten derecho propietario consolidado y registrado en Derechos Reales, antes de la vigencia del Reglamento USPA/93.
 - 1.3. Lotes que por efectos de ensanche de vía, planificación urbana, fallos jurisdiciales u otras causas atendibles al crecimiento urbano, hayan sido afectadas en superficie y/o frente del lote.
 - 1.4. Lotes que cuenten con Divisiones y Particiones aprobadas por la Honorable Alcaldía Municipal de La Paz.
2. La condición base para que un lote pueda acogerse al Patrón de Uso No Conforme, está estipulada porque el frente o la superficie del mismo deberá contar hasta con el 50% por debajo del mismo exigido.
 - 2.1. Para calcular el A.L. (Area del Lote) se procederá de la manera siguiente:
 - 2.1.1. El Area Mínima del Lote requerido por el Uspa será igual al 100%.
 - 2.1.2. El Area del Lote de Uso No Conforme será la proporcionalidad en porcentaje al primero.

De esta manera se conocerá si el terreno entra en el rango de aplicación.

Ejemplo I) H3

NORMA			LOTE	
A.M.L.	=	150 m	Area del lote = 105 m Frente del lote = 10 ml	
F.M.L.	=	8 m		
A.M.C.	=	50/70%		
A.M.E.	=	300%		
A.M.F.	=	6 plantas		

AML	150 m	-	100%
AL	105 m	-	X

$$X = \frac{105 \text{ m} \times 100\%}{150 \text{ m}} = 70\%$$

$$X = 70 \% = \text{Al}$$

2.2 Para calcular el A.M.C. se procederá de la siguiente manera:

Se aplicará la misma proporcionalidad que estipula la norma, solo que en función al tamaño de lote en cuestión.

NORMA	LOTE
A.M.C.=50-70 %	A.M.C.=70%

Lote de Uso no Conforme = 105 m

Por lo tanto:

A.M.C.	AMC 105 m	-	100 %
	X	-	70

$$X = \frac{105 \times 70}{100} = 73.5 \text{ m}$$

2.3. Para el cálculo del A.M.E. (Area Máxima a Edificar) se procederá respetando aquello que está estipulado por la norma.

NORMA	LOTE
A.M.E. = 300%	A.M.E. = 300%

2.4. Para el cálculo de la A.M.F. (Altura Máxima de Fachada) se procederá respetando aquello que esté estipulado por la norma, omo en el caso anterior.

2.5. Ejemplo II, H5- VS.

En la calle Panamá se aplica el patrón H5-VS, el cual exige por norma lo siguiente:

NORMA	LOTE
A.M.L. = 350 m ² F.M.L. = 20 m ² A.M.C. = 100 % Zócalo 40% Torre 60% Torre A.M.F = 100% Zócalo 400% Torre A.M.F. = 11% Planta	Area de lote = 480 m ² Frente de lote = 15 ML

2.5.1. El Area Mínima de Lote del requerido por el USPA será igual al 100%

2.5.2. En este caso cumple el requerimiento, por tanto se aplica la norma al 100%

2.6. Para calcular el A.M.E. (Area Mínima de Edificación)se procederá de igual manera que el punto anterior.

2.7. Para calcular el A.M.F.(Altura Mínima de Fachada) se procederá de la siguiente manera:

2.7.1. La A.M.F. de la Norma que señala 20 m, será el 100%

2.7.2. La A.M.F. de lote de Uso No Conforme resulta de la proporcionalidad que corresponda al lote.

DR. DAEN Armando Martínez
SECRETARIO DE GOBIERNO
UNIDAD DE ASISTENCIA JURÍDICA Y LEGAL
H. CONCEJO MUNICIPAL DE LA PAZ

NORMA			LOTE
F.M.L.	=	20m2	F.M.L. = 15m
	=	11 plantas	

F.M.L	20 ML	-	100%
	15 ML	-	X

$$X = \frac{15ML \times 100\%}{20ML} = 75\%$$

X= 75% (base de cálculo para A.M.F.

A.M.P	11 Plantas	-	100 %
X		-	75

$$X = N^{\circ} \text{ de Plantas} = 8.25$$

3. Los retiros de frente laterales y de fondo deben respetarse en un 100% e acuerdo al parámetro exigido en la zona, los retiros laterales pueden ser flexibles de acuerdo a la zona.
4. En caso de existir zócalo, los mismos pueden autorizarse e acuerdo al parámetro de la zona.
5. Queda exento de esta reglamentación el Parámetro H.P.E.
6. En los casos H5-VP, solo se acogeran al Reglamento de Uso No Conforme, aquellos lotes que no cumplan con uno de los parámetros, Area Mínima de Lote. (A.M.L.) o Frente Mínimo de Lote.
7. En el Reglamento de Uso No Conforme, el parámetro de Altura Máxima de Fachada es predominante y no acepta modificación aunque el Area Mínimaa Edificar (A.M.E) permita cubrir mayor superficie.
8. En casos de afectaciones por ensanches de vía los parámetros y la base de cálculo, se aplicaran en función a la superficie útil de los lotes.
9. Queda abierta la posibilidad para aquellos propietarios de Lotes de Uso No Conforme que no puedan acogerse a este Reglamento, presentar un anteproyecto a la Dirección General de Desarrollo y Planificación Urbana, a fin de que cada caso sea estudiado y se determine su viabilidad.
10. Aquellos casos que deban presentar anteproyecto a la Dirección General de Desarrollo y Planificación Urbana, deberán adecuarse a los siguientes requisitos:
 - 10.1. Respetar normas mínimas de habitabilidad y confort que señala el USPA para cada ambiente.
 - 10.2. Que no exceda en ningún caso los parámetros dominantes del USPA pra la zona.