



IV. MANUAL DE APLICACION USPA/93

MANUAL DE APLICACIÓN DEL REGLAMENTO USPA 1993

El presente Manual, permitirá la interpretación y aplicación correcta de normas USPA 93; así mismo y enmienda algunos aspectos que no fueron claramente definidos en su elaboración y/o aprobación.

1. La aplicación del Reglamento USPA 93 se regirá estrictamente las Ordenanzas de aprobación y promulgación Nos. 76/93 HAM-HCM 77/93, 77/93 HAM-HCM 78/93, 78/93 HAM- HCM 79/93, 79/93 HAM-HCM 80/93 Y 80/93 HAM-HCM 81/93; cartillas de patrones y planos de usos de suelo, con la enmiendas correspondientes dictados en el presente manual.
2. Los capítulos de edificaciones, publicidad del Reglamento USPA 88 que quedan vigentes en toda su extensión, así como el Patrón H2 en su integridad.
3. El capítulo de Urbanización y Partición de Tierras del Reglamento USPA 88 queda vigente con excepción de las superficies de lotes que se regirán al USPA 93.
4. Para casos de legalización, de construcciones en lotes que no cumplan con la AmL y FmL, de forma transitoria, la Línea y Nivel se otorgará únicamente cuando la construcción existente no exceda ningún parámetro de edificación del Patrón del sector y la construcción sea antigua y consolidada. La Línea y Nivel se otorgará sin parámetros de edificación, previo informe técnico elevado a consideración de la jefatura de Regulación Urbana de la DGPDU.

Los casos que no adecuen a la anterior reglamentación no serán motivo de legalización por ninguna instancia ni otorgación de ningún servicio municipal, debiendo el propietario adecuarse a normas voluntariamente.

Para los casos de legalización en lotes que cumplan con el AmL y FmL la línea será otorgada con el Patrón asignado a la zona o vía.

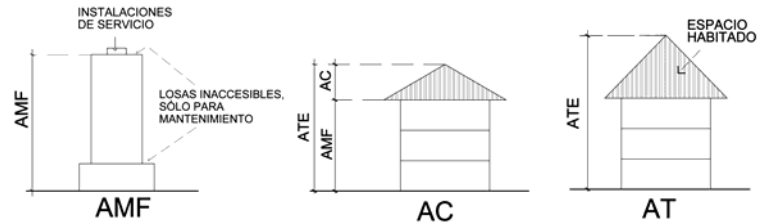
5. Para casos de prosecución de obras se otorgará únicamente cuando los predios tengan planos de construcción aprobados. La Línea y Nivel se otorgará sin parámetros de edificación.
6. Para los casos de inicio de obras se otorgará Línea y Nivel de revalidación cuando los planos hayan sido aprobados con anterioridad a la vigencia del USPA 93 (1ro de enero de 1993).
7. Cuando los lotes tengan frente sobre dos o más vías, la Altura Máxima de Fachada (AMF) será determinada de la siguiente manera:
 - a) Lote en esquina con vías convergentes en esquina, se otorgará sobre vía mayor.
 - b) Lote con frentes en vías no convergentes, será otorgada sobre vía mayor, restringiendo altura sobre vía menor.
 - c) Lote con frentes sobre 3 o más vías, será otorgada sobre vía mayor, restringiendo altura sobre las vías menores.
 - d) La medición en planos de altura en vías con pendiente se efectuará en el punto medio del frente del lote.
8. Las áreas destinadas a escaleras, ascensores, pasillos, balcones y terrazas están comprendidas

como áreas edificadas; por lo tanto debe computarse como tal en el parámetro Área Máxima Edificable, AME.

9. Se establece las siguiente definiciones para su aplicación:

AMF.- Altura Máxima de Fachada, es la longitud medida el nivel de acera o del suelo acondicionado hasta el límite superior de fachada.

AC.- Altura de Cubierta, referida a la altura vertical desde la canaleta a la cumbrera; el área interior de esta no podrá ser usada con fines habitacionales, debiendo ser su acceso para fines de mantenimiento por escaleras verticales movibles.

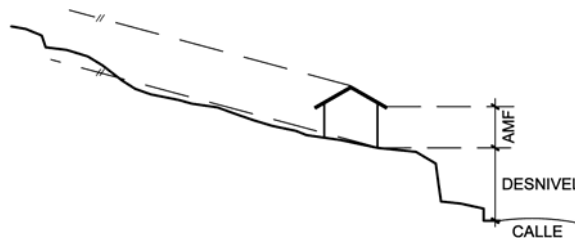


ATE.- Altura Total elevación; medida desde el nivel de acera a la cumbrera superior.

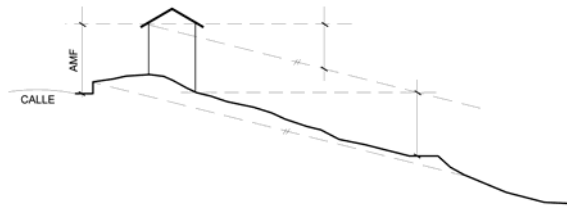
En casos que la cubierta sea parte de la fachada y cuyo interior sea utilizado con cualquier fin, la AMF, incluye esta parte.

Para fines de cálculo en cualquier Patrón el AMF debe interpretarse de acuerdo el presente punto.

10. Las edificaciones que tienen por cubierta la última losa, para fines de mantenimiento deberán ser accesibles por las escalas verticales movibles. El área superior correspondiente a las escaleras deberán ser cubiertos por última losa.
11. En terrenos cuya topografía solo permita edificar por encima del nivel de la acera, este desnivel no será computable en Altura Máxima de Fachada, AMF.

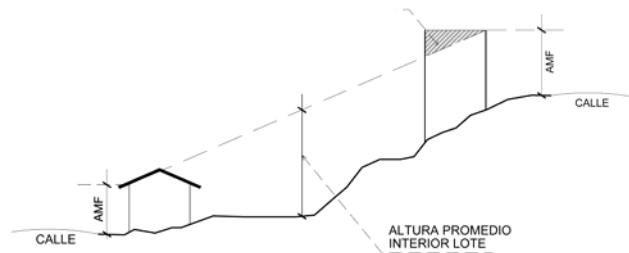


12. En terrenos cuya topografía presente desnivel de calle, la Altura de fachada, AMF, del interior de las edificaciones serán medidas en forma paralela de la inclinación media del terreno. Este punto también se aplica al punto anterior.



13. En lotes con dos frentes y existiendo desnivel entre ambos, deberá especificarse en la otorgación de Línea y Nivel y en la presentación de planos, la Altura Máxima de fachada, AMF, sobre cada vía.

La altura al interior del lote será el promedio de las dos alturas.



14. La altura máxima de ambiente en zócalos será de 3,50 mt.
15. El parámetro de edificación AME 400% y 450% del Patrón H3C señalando en la cartilla incluye los dos zócalos; queda nula la AMF de este patrón señalado en el Artículo Primero de la Ordenanza Municipal Nro. 76/93.
16. La última Línea del cuadro de Parámetro de Edificación de la cartilla del Patrón H3, que dice "No se permitirá un AMC del 50% en lote con frente menor a los 10 metros", queda nula.
17. Los patrones de asentamiento H5-VP sobre la Calle Cañada Stronguest, H5-VS sobre las Calles Illampu, Manco Cápac y Héroes del Acre estarán sujetas a estudio de la DGDPU y aprobación posterior por la Comisión Municipal de Urbanismo.
18. En el Patrón H5-VP, en el cuadro del parámetro de edificación la penúltima y última líneas, que señalan: "en terrenos que no cumplan con el FML, pero si con el AML, la Línea y Nivel a ser otorgada deberá ser estudiada por la Comisión Municipal de Urbanismo", quedan nulas.

Los lotes que no cumplan con los requisitos exigidos (AML y/o FML), se sujetaran a lo dispuesto en el punto 20 del presente manual.

19. En el Patrón H4, según diseño podrá dejarse una planta libre de uso exclusivo de jardín y/o parqueo; esta área no será computada en el Área Máxima Edificada AME.
21. En vías de transición según plano USPA 93 se aplicará los Patrones siguiente en ambos frentes de la vía.

TRAMO	VÍA	PARÁMETRO
T1	Av. 12 de octubre Cotahuma	H2
	Mercedes Belzu	H2
	Adrián Patiño	H2
	Final Landaeta	H2
	Av. Buenos Aires	H2
	Kantuta	H2
	Av. Tacagua	H2
	Huascar	H2
	Manuel Cofre	H2
	Juan Ondarza	H2
	Manuel Pereira	H2
	Velasco	H2
	Guaman de Ayala	H2
	Luciano Alcoreza	H3
	Martínez Monje	H2
	Antonio Gallardo	H3
	Gutiérrez Paniagua	H2
	Fortunato pinto	H2
	2do Bascones frente inferior	H3

	2do Bascones Frente Superior	H2
	Apumalla	H3
	Victor Peñaloza	H3
	Desaguadero	H2
T2	Landaeta esq. H. del Arce	H3 SIN RETIRO FRONTAL
	General Lanza	H3 SIN RETIRO FRONTAL
	Menéndez y Pelayo	H3 SIN RETIRO FRONTAL
	Cotahuma	H3 SIN RETIRO FRONTAL
T3	Landaeta Plza. Del Estudiante	H3C
	c. Héroes del Acre	H3C
	Santos machicado	H3C
	Fortín Boqueron	H3C
	Rigoberto Paredes	H3C
	Luciano Alcoreza	H3C
	Buenos Aires c/ Prolong. J. Freyre	H3C
	Los Andes	H3C
	Entre Rios	H3C
	Reyes Cardona	H3C
	Collasuyo	H3C
	Río Manuripi	H3C
	República	H3C
	Quintanilla Suazo	H3C
	Manco Kapaz	H3C
	Ismael Montes	H3C
	Peru	H3C
	Cobija	H3C
	José Oquendo	H3C
	Armentia c/Prolong Riosinho	H3C
	Pedro Kramer	H3C
	Uruguay	H3C
	Manuel Pando (no incluye CUC) H3C	
	Illampu (no incluye CUC)	H3C
	Gral. Gonzales (no incluye CUC)	H3C
	20 de Octubre (no incluye CUC) H3C	
	J. Antonio Sucre	H3C
T4	Juan de Vargas	H3 CON RETIRO FRONTAL 3M
T5	A. Iturralde (P. Uyuni/Haiti)	H3 CON RETIRO FRONTAL
	A. Iturralde (Haiti-Costa Rica)	H3 CON RETIRO FRONTAL
	Costa Rica	H3 CON RETIRO FRONTAL 3M
	Guerrilleros Lanza	H3 CON RETIRO FRONTAL 3M
	Canada	H3 CON RETIRO FRONTAL 3M
T6	Claudio Sanjinez	H3 CON RETIRO FRONTAL
	Lucas Jaimes	H3 CON RETIRO FRONTAL 3M
T7	Paraguay	H3 CON RETIRO FRONTAL
	Cuba	H3 CON RETIRO FRONTAL 3M
	E. Guilarte (Braum-P. Rico)	H3 CON RETIRO FRONTAL
	E. Guilarte (P. Rico-Monje)	H3 CON RETIRO FRONTAL
T8	Calama final Bolivar	H3 CON RETIRO FRONTAL
	Dpto. Pando	H3 CON RETIRO FRONTAL

	Av. Huayna Potosí	H2
	Chacaltaya	H2
	Calle ExFerrocarriil	H2
T9	T. Soriano esq. Yungas	H3 SIN RETIRO FRONTAL
	Manuel Rodríguez	H3 SIN RETIRO FRONTAL
	Linares	H3 SIN RETIRO FRONTAL
	Río Poqueni	H3 SIN RETIRO FRONTAL
	Tipuani	H3 SIN RETIRO FRONTAL
	Guanay	H3 SIN RETIRO FRONTAL
	Caranavi	H3 SIN RETIRO FRONTAL
	Mururata	H3 SIN RETIRO FRONTAL
	Río Minasa	H3 SIN RETIRO FRONTAL
	Av. Periférica	H3 SIN RETIRO FRONTAL
T10	Lopera	H3C
	Rurrenabaque	H3C
	1ro. de Abril	H3C
	Plaza del Maestro	H3C
	Av. de las Muñecas	H3C
	Ocobaya	H3C
	Av. de las Ameritas	H3C
T11	Tomonoco	H3 SIN RETIRO FRONTAL
	Av. del Maestro Soc. S. Bolivar	H3 SIN RETIRO FRONTAL
	Av. del Maestro Sector II	H3 SIN RETIRO FRONTAL
	Calle 24 (Alto Obrajes)	H3 SIN RETIRO FRONTAL
VIAS CON DOS PATRONES DIFERENTES		
T12	No. 17 Sector Bella Vista	H3 SIN RETIRO FRONTAL
	No. 17 Sector Obrajes	H3 CON RETIRO FRONTAL 3M
T13	Veintenillas Nor este	H3 CON RETIRO FRONTAL 3M
	Veintenillas Sur Este	H4P
T14	No. 15 Frente Este Calacoto	H4P
	No. 15 Frente Oeste Calacoto	H4E

MANUAL DE APLICACIÓN DEL REGLAMENTO USPA 93

CONSIDERACIONES GENERALES.-

Habiéndose dictado las Ordenanzas Municipales que modifican la reglamentación parcial del USPA 88 y poniéndose en vigencia las mismas a partir de Enero de este año; la DGPDU, como instancia como aplicación de la normas ha visto necesario elaborar un "Manual de Aplicación", en razón que las normas dictadas han dejado vacíos reglamentarios que la presente ocasionan problemas en su aplicación, dejando a la libre interpretación o al mejor parecer de quienes, mas bien, deben sujetarse a normas claras y precisas.

El Manual, también considera establecer definiciones claras obre algunos otros aspectos establecidos en anteriores reglamentaciones.

Así mismo, enmienda algunos errores de procedimiento, posiblemente involuntarios dictados en las respectivas ordenanzas.

Bajo estas consideraciones y la necesidad urgente de contar con estas reglamentaciones se ha definido los siguientes puntos que se señalan.

Los puntos 1,2,3 establecen claramente los aspectos vigentes nuevos y los no modificados del USPA 88.

Considerando que el universo de solicitudes de legalización y construcciones es bastante considerable y que al respecto no se establece ningún tipo de reglamentación, el punto 4 define que en forma transitoria se otorga LÍNEA Y NIVEL de Legalización sin parámetros de edificación cuando la construcción no exceda el parámetro establecido de la zona. Los casos que no se adecuen la reglamentación, deberán voluntariamente encuadrarse en normas, en caso contrario deberá ser considerado clandestino sin derecho a recibir ningún servicio municipal. Es necesario elaborar la reglamentación específica sobre la legalizaciones que se considere los aspectos técnicos normativos y de procedimiento así como las tasas impositivas que faciliten su puesta a derecho.

El punto 5, especifica la otorgación de la Línea y Nivel para los casos de producción de obras.

El punto 6, está referido a los casos de inicio de obras cuando los planos hayan sido aprobados con anterioridad a la vigencia de las nuevas normas.

El punto 7, esta referido a los lotes ubicados sobre dos vías o mas; para este aspecto la Altura máxima de Fachada a ser otorgada deberá estar en función del ancho de la vía mayor en razón que la morfología del lugar en general y la de la plástica de la fachada en particular adquiere mayor relevancia sobre las vías anchas que angostas por su apreciación en respectiva y/o en frente.

Por falta de definiciones claras en forma arbitraria y de acuerdo a una mala costumbre en la aprobación de planos no se contemplaba en el parámetro de Área Máxima Edificada AME, las áreas

destinadas a escaleras, ascensores, pasillos, balcones y terrazas, siendo que las mismas son parte integrante de la construcción y por tanto superficie construida, “masa edificada” para otros; en tal sentido el punto 8 establece la incorporación de estas áreas en la sumatoria total del AME.

Habiéndose presentado confusiones y se motivo de conflicto entre proyectistas y aprobadores de planos en la apreciación sobre la altura de cualquier construcción, que se expresan en los esquemas gráficos.

El punto 10, establece lo requerimiento que debe cumplir la cubierta.

Los puntos 11, 12, y 13, se refieren a la forma de considerar la Altura Máxima de Fachada, AMF, en terrenos con pendientes hacia arriba o abajo del nivel de la calle.

El punto 14, define la altura máxima libre de los ambientes de zócalos, se establece la rigidez en razón de no dar lugar a apreciaciones diversas que motivaron conflictos a los proyectistas. La altura de ambientes por planta esta establecida en el Reglamento USPA.

El punto 15, enmienda las contradicciones del Patrón H3C, entre la cartilla y la Ordenanza. En base a que los parámetros de regulación en general de la AMF están en función de la AMC y el AME y no de los anchos de vía que son referenciales; en la cartilla en consecuencia, los porcentajes de 400 y 450% del AME sobre anchos de vías mayores de 8.00 mts y 1500 mts. respectivamente son válidos contabilizados los zócalos correspondientes; por tanto queda nula la AMF de este Patrón señalado en el artículo Primero de la Ordenanza Municipal Nro. 76/93.

También el punto 16, enmienda una contradicción de la cartilla del Patrón H3, cuando en la última línea del cuadro del Parámetro de Edificaciones se lee “No se permitirá un AMC 50% en lotes con frente menor a los 10.000mts”. que contradice el requisito primario básico del FmL que establece 8.00 mts y además que en vías mayores a 10.00 mts. se acepta y se establece un AMC alternativamente de 50 o 70% aspectos confusos y contradictorios, de donde para mejor operatividad de los administradores urbanos se anula el texto de línea citada.

Después de un análisis de aplicación del Patrón H5-VP en la calle Cañada Strongest y del H5-VS en las calles Illampu, Manco Cápac y Héroes del Acre se concluyó que por las características de los frentes y la irregularidad de los lotes que en la mayoría d los casos no cumplen con el AmL, se ve muy difícil, si no imposible su aplicabilidad; en consecuencia el punto 17 establece que la otorgación de patrones en las calles citadas deberá ser motivo de estudio en cada caso por la DGDPU y en su aprobación por la Comisión Municipal de Urbanismo.

Es necesario elaborar en un tiempo perentorio una norma general que pueda ser adecuada al sector.

Existiendo la reglamentación general sobre los lotes fuera de normas que no cumplan la AMF y FmL de cualquier Patrón, señalado en el punto 20 del presente manual, no es procedente mantener situaciones específicas sobre el tema, por tanto en el punto 18, anula la disposición sobre este tipo de lotes en el Patrón H5-VP y mas bien dispone que los mismos deben sujetarse a lo dispuesto en el punto 20 del manual.

El punto 19, establece que el área libre dejado en la planta baja, destinado a uso exclusivo de jardín y/o parqueo, no debe ser computado en el Área Máxima Edificada, AME, por considerar precisamente que esos usos (jardín, patio, o parqueo) no son de uso habitacional.

Finalmente el punto 21, reglamenta el patrón a otorgarse en vías de transición entre patrones considerando la primacía del patrón mayor.