



INFORME INT. – PCPGT-CM N° 003/2020-2021/IZA-002

A : Lic. Beatriz Álvarez Jahuirá
PRESIDENTA COMISIÓN DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN TERRITORIAL

DE : Arq. Ivan D. Zabala Abuday
ASESOR PRESIDENCIA COMISIÓN DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN TERRITORIAL

REF : **OBSERVACIONES A LOS PROCESOS DE APROBACIÓN DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN Y PLANOS AS BUILT.**

FECHA : La Paz, 15 de junio de 2020

I. TEMA

Observaciones a los procesos de aprobación de Permisos de Construcción y Planos “As Built” sobre la implementación de incentivos a la inversión y la Aplicación del Anexo VI – “Condiciones Generales Sobre Edificaciones” y del Anexo VII “Barreras Arquitectónicas” de la Ley de Uso de Suelos Urbanos.

II. ANTECEDENTES

Algunos vecinos y profesionales hacen conocer sus reclamos al Concejo Municipal sobre observaciones realizadas por el Órgano Ejecutivo Municipal en los procesos de aprobación de Permisos de Construcción y Planos “As Built” sobre la aplicación de incentivos a la inversión y la Aplicación del Anexo VI – “Condiciones Generales Sobre Edificaciones” y del Anexo VII “Barreras Arquitectónicas” de la Ley de Uso de Suelos Urbanos.

La Ley de Uso de Suelos Urbanos establece en lo referido a los incentivos a la inversión lo siguiente:

Artículo 19, Parámetros de Edificación, inciso i)

i) **Aplicación de incentivos.-** En caso de haber aplicado incentivos, para incrementar altura y área máxima a edificar, éstas no podrán ser sustituidas por otros incentivos. El incentivo por AMC solo se aplica al nivel de suelo pleno o nivel 0.

El artículo 22 señala lo siguiente:



ARTÍCULO 22.- (Incentivos a la Inversión) Los Incentivos a la Inversión modifican los Parámetros de Edificación en función a parámetros establecidos para cada Patrón de Asentamiento, su forma de aplicación está descrita en las Cartillas Normativas.



La aplicación de los incentivos está restringida a determinados Patrones de Asentamientos, los incentivos están definidos en las cartillas correspondientes.

El propietario y/o proyectista podrá aplicar uno ó más incentivos en cada Proyecto. La aplicación de los incentivos modifica los Parámetros de Edificación AMF y AME.

La aplicación del incentivo al parámetro AMF está limitada en las cartillas respectivas.

Los incentivos señalados podrán ser:

- a) Incentivo al Incremento de la Longitud del Retiro Frontal (RME).- Todo proyecto, que incremente la dimensión del retiro frontal de su edificación, podrá adicionar un porcentaje de la superficie del ALE al AME por cada metro lineal adicional de retiro frontal de la edificación. Para lotes en esquina o con dos o más frentes podrán aplicar el incremento independientemente para cada frente. Este incentivo no se aplica a dimensiones menores a 1,00 mts, y las características se encuentran definidas en la Cartilla Normativa de cada Patrón de Asentamiento.
- b) Incentivo a la Reducción de Área Máxima a Cubrir (AMC).- Todo proyecto que reduzca el AMC en un porcentaje destinando esta superficie exclusivamente a área verde, jardines, áreas de juego y patios, podrá beneficiarse con la adición del ALE al AME. Este incentivo se aplicará a partir de la reducción del 10% del AMC y las características se encuentran definidas en la Cartilla Normativa de cada Patrón de Asentamiento.
- c) Por Incrementar el Número de Parqueos.- Todo proyecto que incremente en un 50% el número mínimo de parqueos y lo destine a uso exclusivo del público, con acceso directo a vía pública, podrá beneficiarse con un incremento de un 100% de la superficie del ALE al AME. Estos espacios no podrán ocupar retiros frontales, y tendrán un acceso exclusivo diferenciado de los accesos a áreas privadas y las características se encuentran definidas en la Cartilla Normativa de cada Patrón de Asentamiento.

El artículo 23 señala



El uso del retiro frontal, no deberá en ningún caso reducir la superficie de AMV y tampoco afectará a la superficie que permitió la aplicación de incentivos.

En lo referido a la aplicación al Anexo VII, el mismo no fue modificado por la aprobación de la Ley Municipal Autonómica N° 209 y su Decreto Reglamentario.

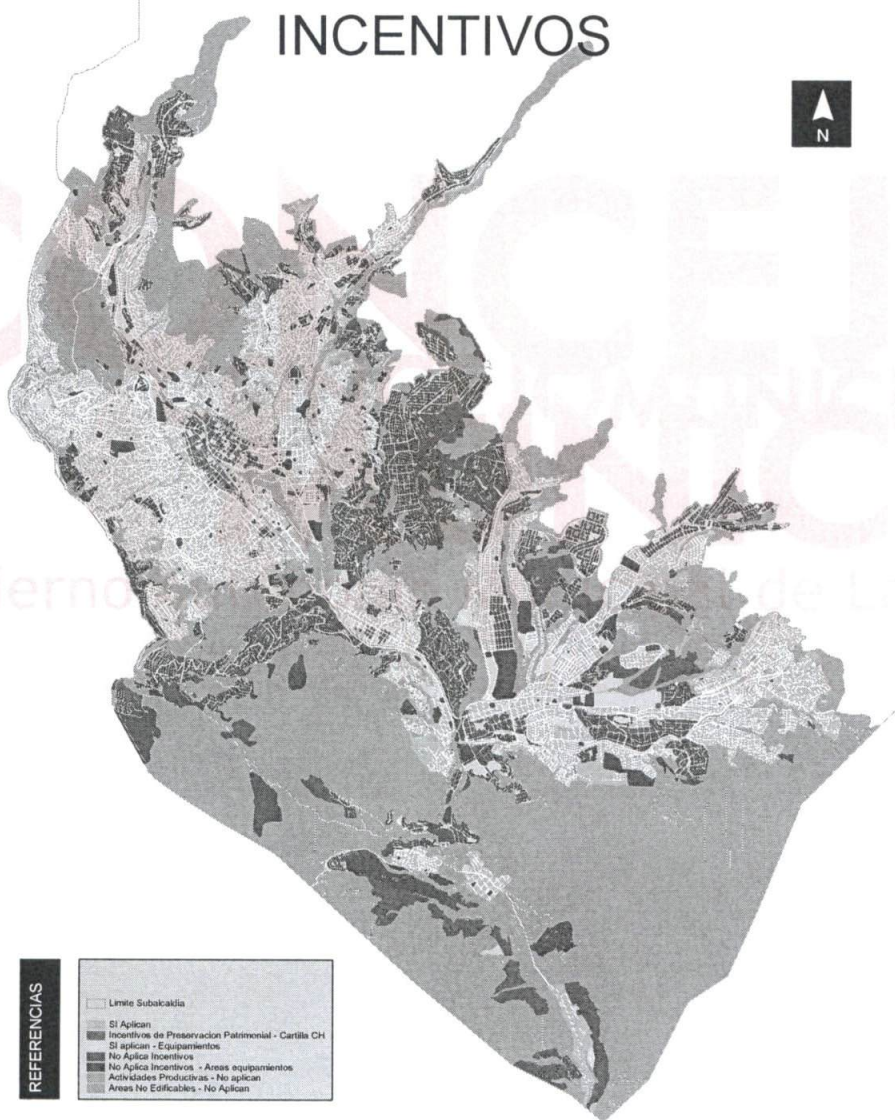


III. ANÁLISIS

A la fecha existen 170 Cartillas Normativas de Patrones de Asentamiento específico, de las cuales 97 aplican incentivos a la inversión; así como 3 Cartillas Patrimoniales.

Se tiene 28 Cartillas de Miradores y Apachetas, 13 de Plazas y las del Jardín Botánico y la Residencia Presidencial que tampoco incluyen incentivos a la inversión, haciendo un total de 119 Cartillas sin incentivos y 97 con incentivos. En superficie es aproximadamente el 54.34% del espacio urbano del municipio.

AREAS DONDE SE APLICAN INCENTIVOS



Áreas totales de distritos urbanos

INCENTIVOS	SUPERFICIE APROXIMADA	% AREAS
Si Aplican – Vivienda	27.884.308,11	19,47
Si Aplican – Equipamiento	3.949.245,22	2,76
Incentivos Por Preservación Patrimonial – Cartilla CH	676.301,86	0,47
No Aplican – Equipamiento	5.944.183,45	4,15
No Aplican - Actividades Productivas	7.288.378,57	5,09
No Aplican - Vivienda	21.375.489,51	14,92
No Aplican – Áreas No Edificables	76.110.570,23	53,14
TOTAL	143.228.476,95	100,00

Área aproximada ocupada con asentamientos

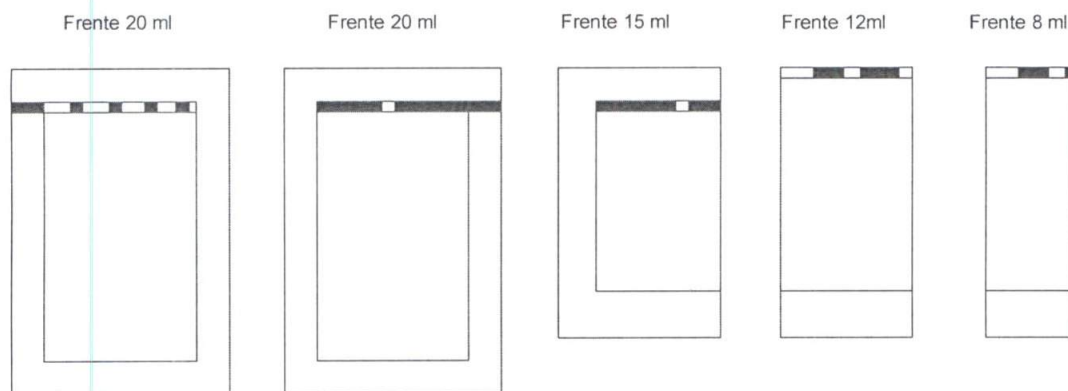
INCENTIVOS	SUPERFICIE APROXIMADA	% AREAS
Si Aplican - Vivienda	27.884.308,11	46,61
Si Aplican - Equipamiento	3.949.245,22	6,60
Incentivos Por Preservación Patrimonial – Cartilla CH	676.301,86	1,13
No Aplican - Equipamiento	5.944.183,45	9,94
No Aplican - Vivienda	21.375.489,51	35,73
TOTAL	59.829.528,15	100,00

Se puede señalar que el 54.34% pueden aplicar incentivos a la inversión y el 45.66% no puede aplicarla.

Del análisis del mapa se observa que principalmente los sectores centrales son los que aplican incentivos a la inversión y los de la periferia no.

En referencia a la aplicación de los incentivos se tienen las siguientes consideraciones.

La aplicación del incentivo por retiro frontal, claramente señala “*que se destine a área verde*”, se evidencia que el mismo no se cumple a cabalidad, ya que para el cumplimiento del mismo debería tenerse en la totalidad de este espacio la misma pero la existencia del ingreso peatonal y vehicular, reducen el área, más aun si el frente del predio es mínimo. Incluso en un caso la generación de una isla de ingreso vehicular anula casi totalmente el área verde.

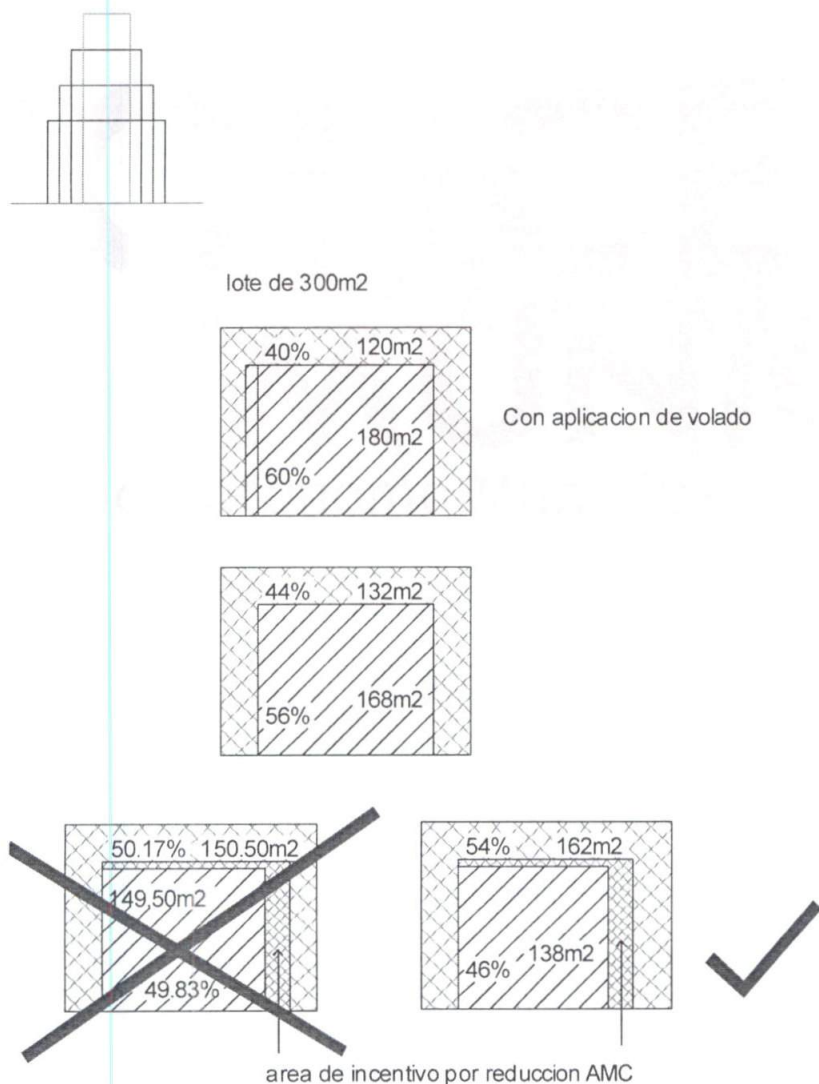




lo menos en un 85% de la longitud del retiro; si existieran más retiros sobre vía el área verde en estos retiros deben estar emplazado en el 100% de la longitud del retiro.

En referencia al incentivo por ocupar menor espacio cubierto y reducir en un 10% el "Área Máxima a Cubrir", que se aplica a nivel cero, el mismo fue reemplazado en muchos casos por césped sintético y el Área Mínima Verde exigida es llevada a las cubiertas que se convierten en terrazas sin que se cumpla el objeto inicial de su implementación, asimismo en el proceso de computo ingresan las áreas de los retiros cuando estas sobrepasan el mínimo establecido en la cartilla; por lo que se debe aclarar que las superficies de los retiros obligatorios señalados en las cartillas normativas no pueden ser considerados como áreas a considerar como parte del incentivo a la inversión en caso de aplicar incentivo por reducción de AMC, esto ocurre principalmente en lotes con superficies menores.

El concepto de la utilización de los retiros obligatorios en edificaciones en altura debe basarse en la tabla de retiros por altura del artículo 19 de la Ley de Uso de Suelos Urbanos.



Por lo que es necesario que se proceda de la siguiente manera:

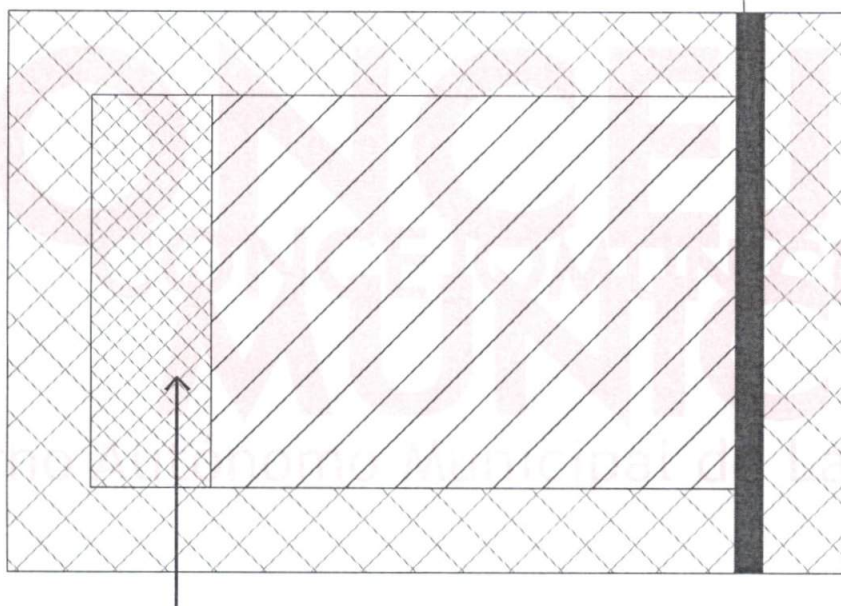




En el cálculo del Incentivo a la Reducción de Área Máxima a Cubrir (AMC) no se puede considerar en este cálculo las superficies de los retiros mínimos como parte del cálculo de la superficie reducida del AMC.

Cuando en un predio se aplique los incentivos para la inversión de Incentivo al Incremento de la Longitud del Retiro Frontal (RME) e Incentivo a la Reducción de Área Máxima a Cubrir (AMC) simultáneamente; es necesario considerar que el espacio que genera el incentivo del retiro frontal debe ser excluido del cálculo del AMC así como también se debe considerar también la exclusión del área de los retiros para el cálculo del % del incentivo a la reducción de AMC.

area de incentivo por retiro



area de incentivo por reduccion AMC

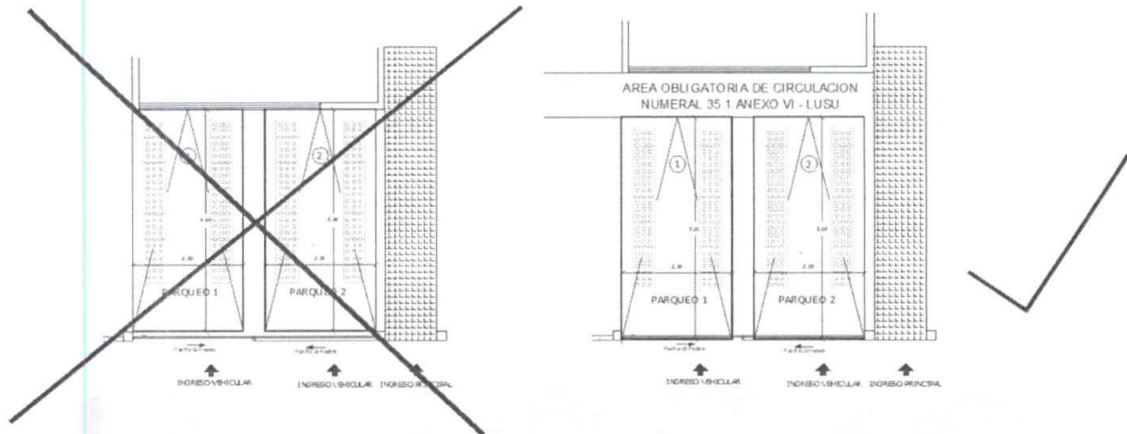
Por lo que es necesario que se proceda de la siguiente manera:

Cuando en un predio se aplique el incentivo a la inversión producto del Incremento de la Longitud del Retiro Frontal (RME) e Incentivo a la Reducción de Área Máxima a Cubrir (AMC) simultáneamente, se deberá en primera instancia excluir las áreas de los retiros mínimos obligatorios de acuerdo a la altura de la edificación así como diferenciar y excluir el AMC que ocupa el área del Incentivo por Incremento del Retiro Frontal para el cálculo del % del incentivo a la reducción de AMC.





Con referencia a la existencia de parqueos privados con acceso directo de la vía, se ha observado que en muchos casos se procede a la aprobación del Plano "As Built" y del fraccionamiento de los mismos como propiedad horizontal, sin considerar el área de acceso al mismo; al ser este un espacio de un solo propietario de uso privado y en algunos casos con control de acceso, en el Plano As Built y en el fraccionamiento, se deberá aprobar y fraccionar desde la línea municipal a la unidad funcional.



Es importante así mismo respetar lo señalado en el numeral 35 del Anexo VI de la Ley de Uso de Suelos Urbanos.

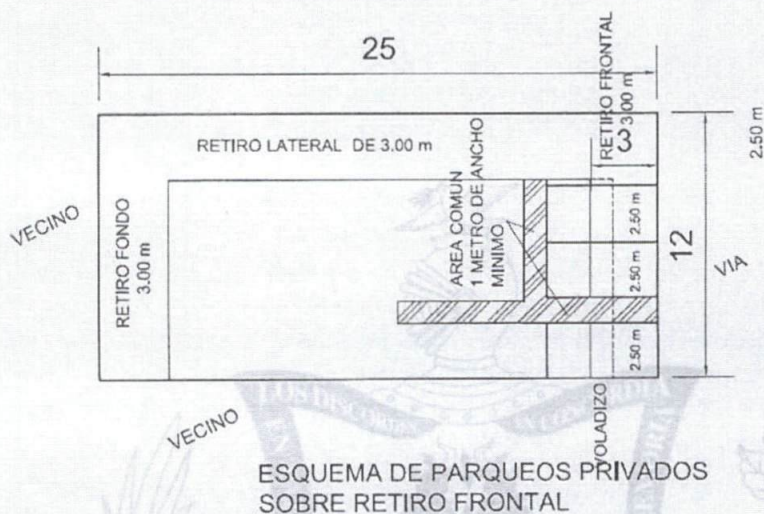
35. Parqueos.- Los elementos estructurales (columnas, muros portantes y muros), que se encuentren emplazados dentro de unidades funcionales destinadas a los parqueos no deben interferir con la utilización del espacio destinado a parqueo.

35.1 Los parqueos privados pueden ocupar el retiro frontal, siempre y cuando

Calle Mercado No. 1298, Casilla 10654, Teléfonos Piloto: 2650000 - 2202000 - 2204377
www.lapaz.bo, La Paz - Bolivia

21

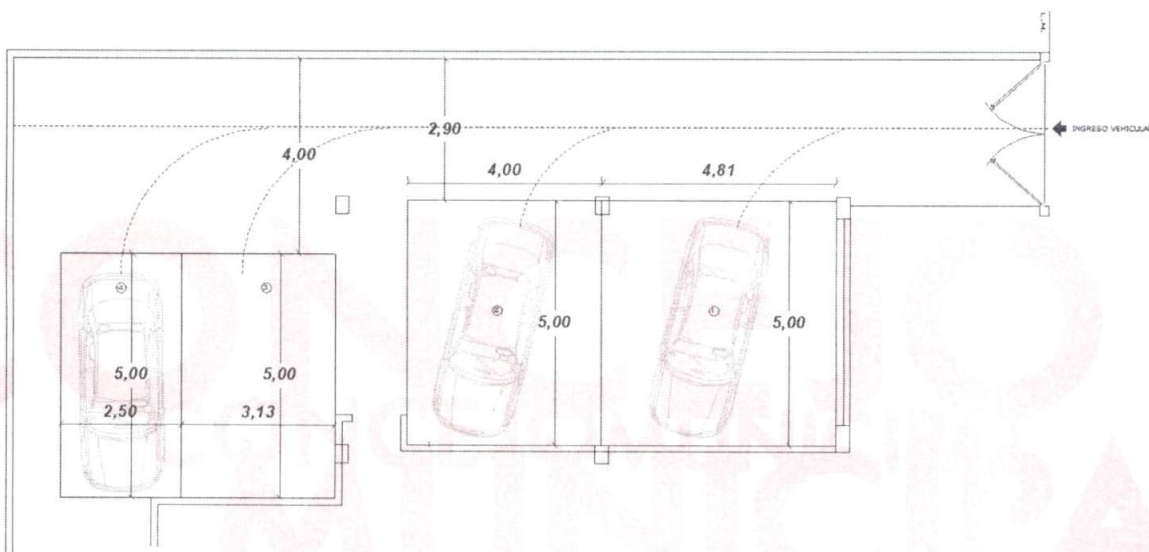
exista un área común interna que vincule los mismos.



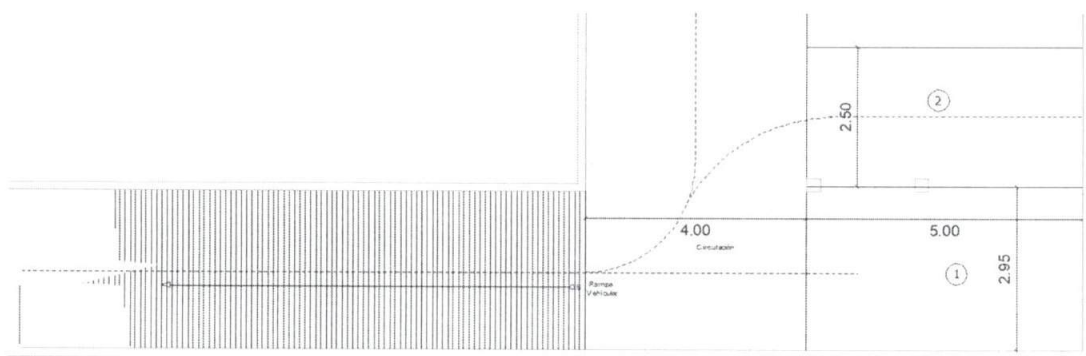
Respetando la superficie mínima de la unidad de parqueo, en caso de que un parqueo tenga acceso directo de la vía, la unidad funcional estará delimitada desde la línea municipal, hecho que debe estar señalado claramente en el Plano "As Built" y en el Plano de Fraccionamiento.

Las rampas de acceso a los parqueos no pueden ser consideradas en el cálculo del Área Mínima Verde.

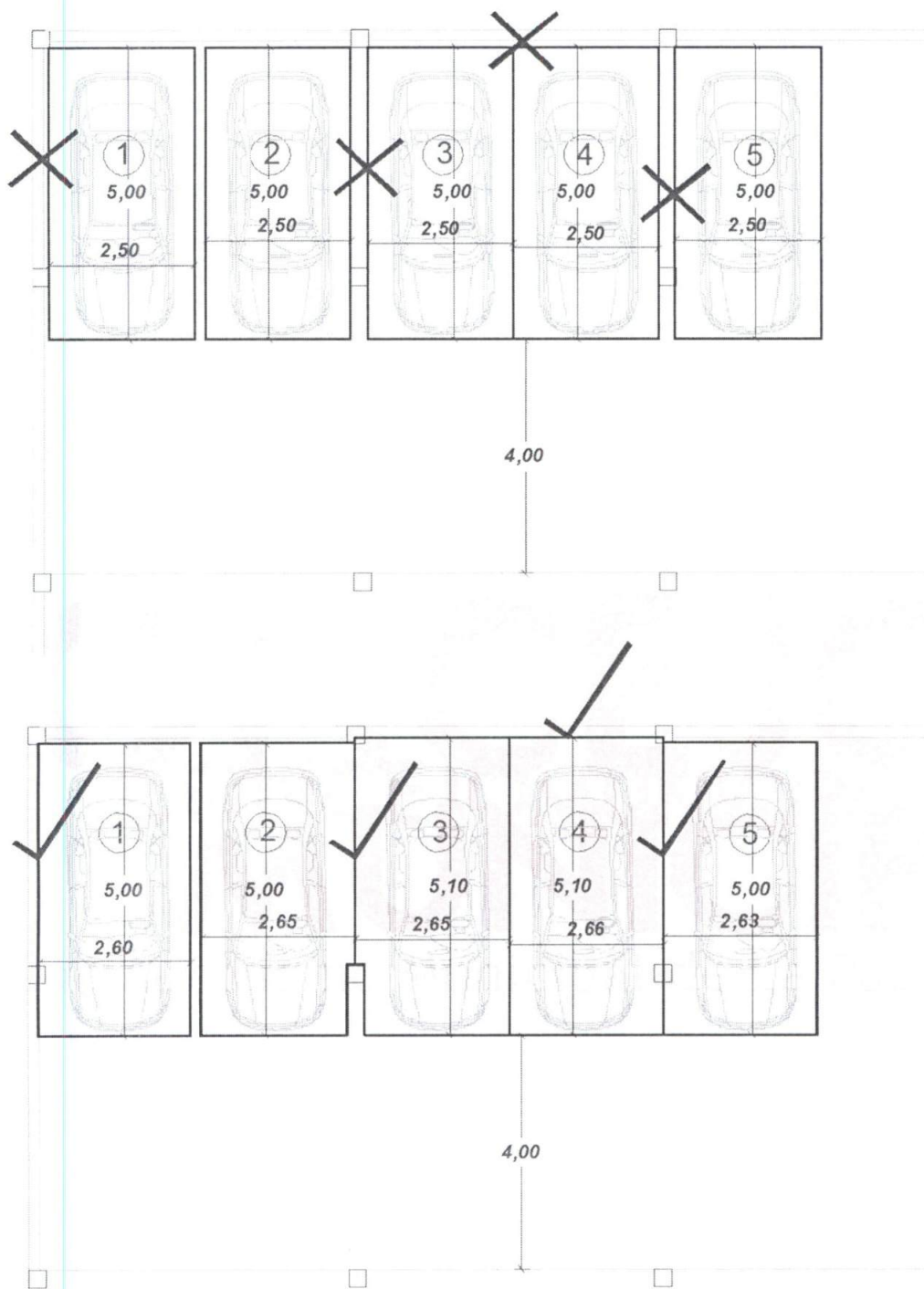
Cuando se accede a los parqueos por una rampa o retiro lateral y ésta tiene un ancho menor a los 4 metros, se deberá asumir que el área de parqueo deba tener un ancho mínimo de por lo menos 4 metros, para de esta manera evitar excesivas maniobras en el acceso.



El acceso al área de circulación de los parqueos debe tener para el giro inicial como mínimo un ancho de 4 metros libres.



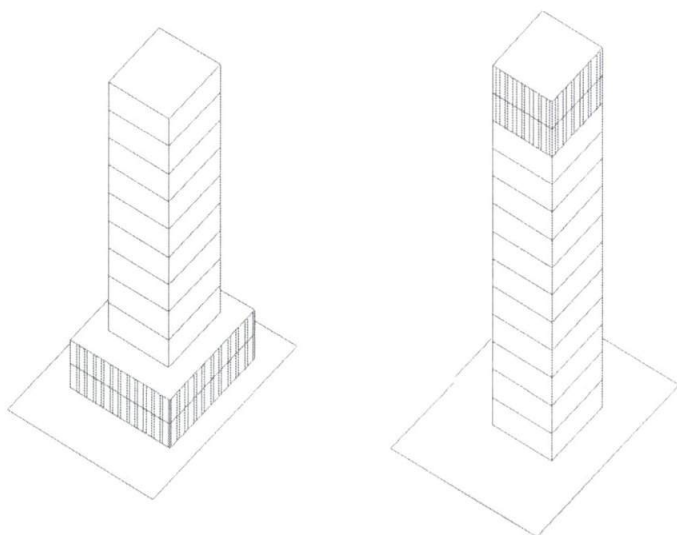
En el proceso de delimitación de las unidades funcionales no se puede tener espacios o áreas de uso común enclaustradas por una o dos unidades funcionales. En caso de que esta situación se diera, ese espacio deberá ser fraccionado como área privada.



Cuando el acceso al parqueo se realiza a través de un ascensor o monta vehículos, la salida del mismo al área de parqueos debe tener una superficie de circulación de un ancho mínimo de 4 metros.

Se observa que en los patrones 3C, 5Z, y 6Z y PUC 0, si no se construye el zócalo el AME del zócalo puede ser desplazado a la torre siempre y cuando no vulnere la altura máxima permitida para el sector y no se sobrepongan o se consideren áreas que apliquen incentivos a la inversión.





El Anexo VII Barreras Arquitectónicas en lo referido a las dimensiones para vivienda establece lo siguiente:

2.4 EDIFICIOS - VIVIENDA

CONSIDERACIONES GENERALES

La intervención en edificios o viviendas unifamiliares y multifamiliares considerarán para evitar las barreras arquitectónicas, los parámetros descritos en los puntos 2.1, 2.2, 6, 7 y 8 referido a las siguientes áreas:

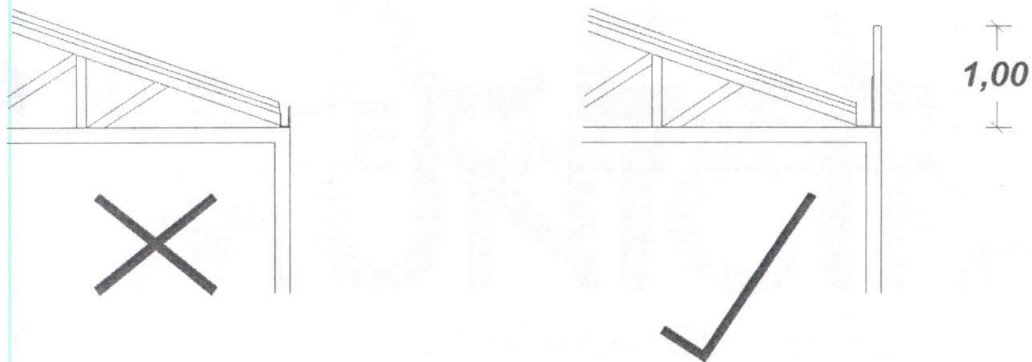
- Área de Circulación (pasillos, escaleras, agarradores y pasamanos, rampas)
- Mobiliario (puertas y ventanas)
- Área de Higiene Sanitaria.
- Texturas y Superficies .

En el marco del numeral 2.1 del Anexo VII Barreras Arquitectónicas de la Ley de Uso de Suelos Urbanos, en lo referido al área útil del ascensor en edificios de vivienda y/o equipamiento no deben ser menores a 0.90 mts. de ancho por 1.20 mts., de largo y una altura de 2.10 mts.



Ascensores	Dimensiones mínimas libres al interior: 0.90m de ancho, 1.20m de largo y 2.10m de altura mínima.
	El tablero de control al interior del ascensor debe estar ubicada a una altura entre 0.90m - 1.20 m
	La botonera de llamado exterior ubicada a una altura de 0.90m - 1.20m.
	Todos los botones pulsadores (interior - exterior) deben ser de alto relieve y su equivalente en sistema braille.
	El material de piso de la cabina debe ser antideslizante.

En algunos casos se evidencia que las aguas de las cubiertas caen al predio vecino, la LUSU prohíbe dicha situación, pero es una realidad que no puede negarse. Como ejemplo, esta situación se puede verificar en edificaciones patrimoniales, galpones y losas planas que sin un adecuado tratamiento de pendiente, la solución propuesta por muchos (con el empleo de canaletas pequeñas) no solucionan el problema.



Se permitirá la existencia de cubiertas con pendiente hacia el límite del predio vecino siempre que exista un parapeto sólido de al menos un metro de altura que contenga las aguas y sedimentos y que la canaleta tenga un ancho mínimo de 30 cm, garantizando con técnicas constructivas adecuadas la impermeabilización correspondiente.

Se han ido aprobando semisótanos que por las pendientes de vía y al no aplicar de manera precisa lo determinado en el inciso b del artículo 19 de la Ley de Uso de Suelo que señala lo siguiente:

- b) **Área Máxima a Edificar (AME).**- Es la superficie total a ser edificada o la sumatoria de las superficies de todas las plantas a ser emplazadas al interior del lote; el área ocupada por el semisótano (ver esquemas de definición de semisótano) se computa en un 50%; en el caso particular de un lote con accesos de vías a diferente nivel para la definición del semisótano se considerará el nivel de la vía inferior. Se debe tomar en cuenta lo siguiente:

La aprobación y la determinación del semisótano debe realizarse sobre la vía inferior, pero se la determina sobre el nivel de vía, lo que ocasiona diversas quejas de los vecinos que ven en ello un nivel adicional, por tal aspecto, la apertura de ventanas en los semisótanos no debe tener más de un 50% de la superficie de la fachada para la aperturas de vanos.

En caso de no se cumpla con lo anterior se deberá aplicar por analogía lo que determina el inciso b2 del artículo 19 de la Ley de Uso de Suelos Urbanos.

b.2) En sótano, se recomienda un máximo de 2 sótanos, mayor cantidad de sótanos está condicionada a estudios de geotecnia y cálculo estructural y método constructivo a emplear. En caso de tener espacios para actividades económicas o apertura de ventanas se computará como el 50% para AME.

En caso de que un semisótano no se enmarcara en el inciso b) del artículo 19 de la Ley de Uso de Suelos Urbanos se deberá computar como un 100% del AME, o deberá reducir la apertura de sus vanos a menos del 50% de la superficie de la fachada de dicho nivel.

Los predios que tienen su único acceso a través de área municipal (áreas verdes) en el marco al derecho a la vivienda se permite que tengan acceso por la misma en un ancho no mayor a 3.5 mt. si se encuentra sobre vía vehicular y un máximo de 1.20 mt. si la vía es peatonal.

Los predios colindantes a áreas de propiedad municipal y si el patrón de asentamiento no exige retiro podrán contar con vanos de iluminación y vista; siempre y cuando la propiedad municipal tenga el Uso de Suelo No Edificable o de Equipamiento

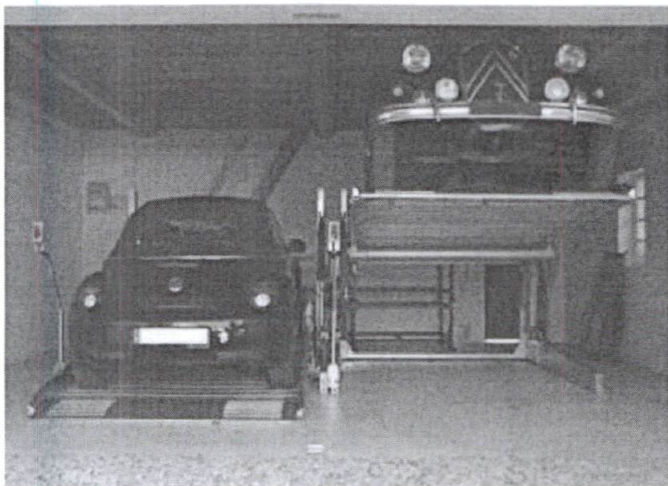
Se ha evidenciado a la fecha muchas edificaciones con altura mayor a 7 plantas que se hallan adosadas a uno o inclusive a dos lados, si bien la Ley de Uso de Suelos Urbanos permite la emisión del informe para el proyecto individual, el citado informe normativo no puede vulnerar el principio básico establecido en la Ley en su artículo 19 inciso d), referido a que las edificaciones con altura mayor a 7 niveles deben guardar (sin importar el patrón de asentamiento) un retiro mínimo de 3.5 metros que se van incrementando de acuerdo a la altura de la edificación.

Para poder adosarse y considerando que la Ley de Uso de Suelos Urbanos no determina una superficie mínima de lote para la aplicación de los parámetros de edificación, se han incorporado en la misma otro tipo de soluciones como ser la aplicación de la asociación de proyectos que permite que la edificación se adose al predio vecino.

No está permitida la aprobación de edificaciones con altura mayor a 7 niveles adosados a predios vecinos en el marco de lo determinado en el artículo 19 inciso d) de la Ley de Uso de Suelos Urbanos.

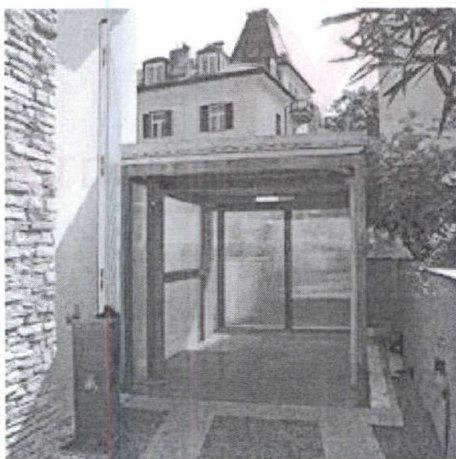
Los avances tecnológicos generan nuevas soluciones que deben ser incorporadas en el proceso de construcción, tal es el caso de los ascensores vehiculares o monta coches y los duplicadores de altura en los parques.





La altura de los sótanos con destino a parqueos podrá incrementar su altura para permitir la implementación de duplicador de parqueos, a objeto del cómputo del número mínimo de parqueos, cada duplicador de altura debe ser considerado como una sola unidad funcional.

En referencia a los monta coches se debe tener en cuenta que su emplazamiento si se diera sobre un retiro (generalmente lateral), el mismo no debe perjudicar de manera permanente la integralidad y funcionalidad del retiro donde se emplace el mismo.



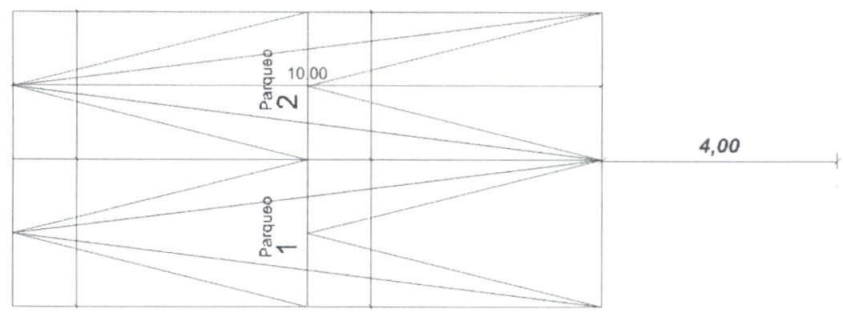
Se permite la aprobación de parqueos dobles (2.5 mts. por 10.00 mts.), pero para objeto de cálculo del parámetro Número Mínimo de Parqueos y fraccionamiento estos deben ser tratados como una sola unidad funcional.



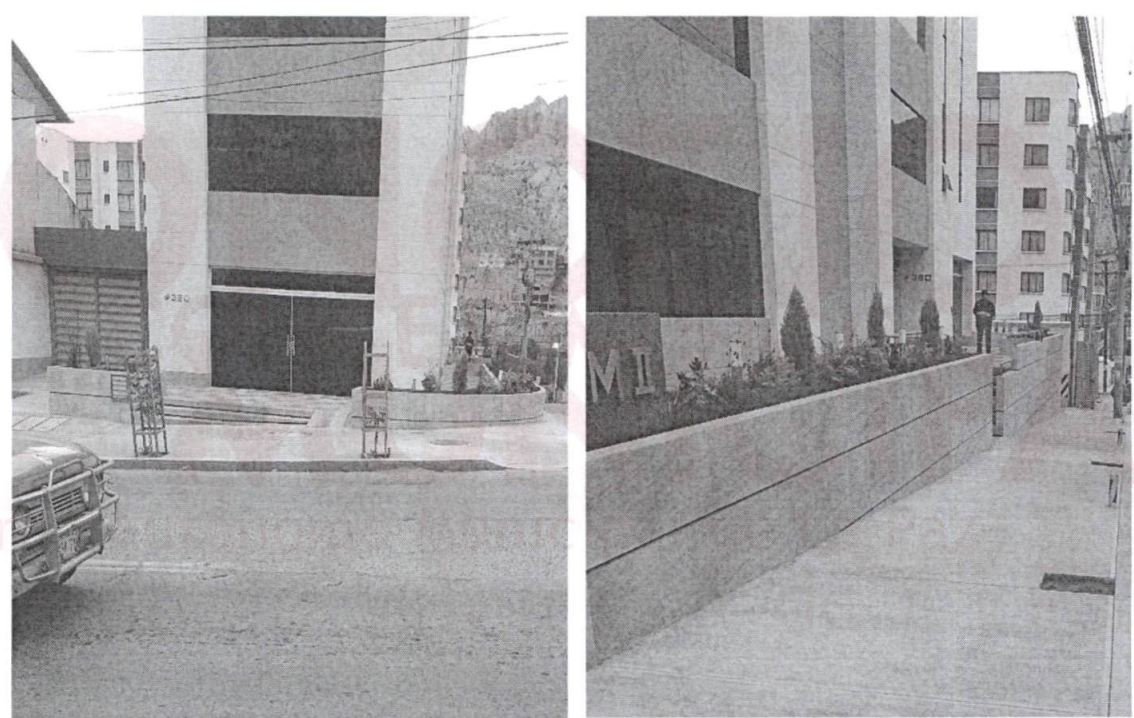


CONCEJO MUNICIPAL

Gobierno Autónomo Municipal de La Paz



En muchos casos los técnicos observan a edificaciones menores cuando un denominado semisótano sobresale sobre el nivel de vía pero esto no sucede en edificaciones en altura.

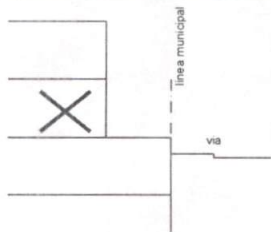


la subalcaldia a través de su unidad de fiscalización no observa tal aspecto y procede a emitir el informe de conformidad normativa.

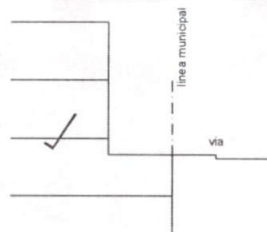


A handwritten signature in blue ink.

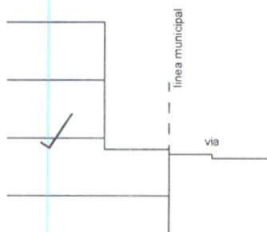
En otros casos se logra adecuar los accesos a lo determinado en la normativa



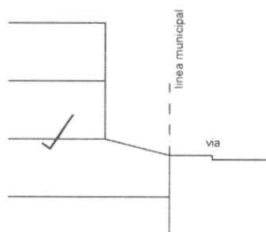
Solucion que vulnera la ley de uso de suelos



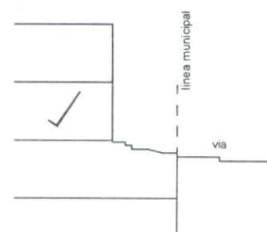
Solucion Ideal



Solucion por pendientes del predio



Solucion por pendientes del predio



Solucion con escaleras

No se permite que el sótano o semisótano sobresalga del nivel 0, en caso que por la pendiente de vía o el predio se diera esa situación deberán adecuar constructivamente los espacios al interior de manera que no se generen volumen compactos en los retiros (frontal y laterales).



En la aprobación de los planos “As Built” y de fraccionamiento de Propiedad Horizontal se debe verificar que los parqueos no invadan la acera, por cuanto el parqueo al público debe estar inmerso al interior de la línea municipal y no sobre acera, asimismo los espacios públicos no deben estar demarcados con límites de parqueos, en caso de que se evidenciara la existencia de los mismos se deberá pedir se modifique en sitio para enmarcarse a la norma municipal.

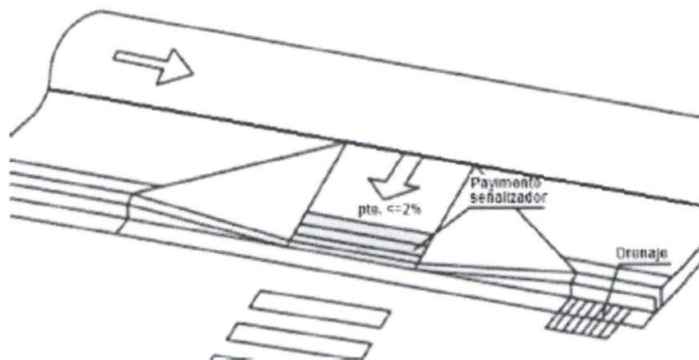
En la aprobación de los planos “As Built” y de fraccionamiento de Propiedad Horizontal se debe verificar que las modificaciones realizadas al espacio de dominio público, se enmarque en el Anexo VII de la Ley de Usos de Suelos Urbanos (LUSU), que señala que debe haber una continuidad del recorrido.

I. AREA DE CIRCULACIÓN

De características accesibles y transitables.

Descripción	Características / Dimensiones
Acera	Franja libre peatonal (parte central) libre de obstáculos, salientes o mobiliario urbano.
Pavimentos	Superficies firmes, homogéneas de características antideslizantes.
Rejillas, tapas de registro y alcantarillas	Ancladas de forma que las superficies queden al mismo nivel del piso, incluyendo rampas o superficies en pendiente.
Paso de peatones a nivel o Paso de cebra	Tendrá una rampa de longitud variable con una pendiente no superior al 8%. Ancho mínimo de cruce = 1.20m + 1 como la del paso en la calzada (diferenciado mediante franjas blancas).
Tiras táctiles de pavimento	Ubicadas paralelas a las construcciones (indican recorridos de circulación a las personas con discapacidad visual).





Se evidencia en al implementar el permiso de construcción en el proceso constructivo se dan modificaciones, las mismas tienen que estar enmarcadas en los parámetros de edificación permitidos y que no cambien la esencia y destino del proyecto siempre y cuando no alteren el fondo de la autorización.

El numeral 10 del Anexo VI de la Ley de Usos de Suelos Urbanos (LUSU), establece que

10. La pendiente del techo de la construcción, puede ser diferente al aprobado en los permisos de construcción, por efecto constructivo y en cada caso podrá variar según los materiales a emplearse en el acabado, debiendo regularizarse los cambios en la aprobación de los planos "As Built".

Por lo que en caso de evidenciarse que se cambió el tipo de cubierta autorizado en el permiso de construcción, la misma debe ser validada en el plano "as Built" siempre y cuando no altere los parámetros máximos permitidos para el sector, en el marco de lo determinado en el numeral 10 del Anexo VI de la Ley de Usos de Suelos Urbanos (LUSU).

El numeral 42 del Anexo VI de la Ley de Usos de Suelos Urbanos (LUSU), establece que

42. Cubiertas. El cambio de material o tipo de cubierta y el mantenimiento de las mismas no requieren de permiso, a no ser que se generen nuevos ambientes. Solo requieren de autorización los predios ubicados en los conjuntos patrimoniales y en aquellos declarados patrimoniales con instrumento legal respectivo.

En caso de evidenciarse que se cambió el tipo de cubierta aprobado en los planos "As Built", la misma es válida siempre y cuando no altere los parámetros máximos permitidos para el sector, en el marco de lo determinado en el numeral 42 del Anexo VI de la Ley de Usos de Suelos Urbanos (LUSU) y no requiere se emita una autorización menor.

IV. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Se ha tomado conocimiento que en procesos de solicitud de Permisos de Construcción, aprobación de "Planos As Built" y Fraccionamiento en Propiedad Horizontal, se producen algunas interpretaciones en lo referido a la aplicación de la Ley de Uso de Suelos Urbanos, que generan observaciones, demoras y rechazos en la emisión de autorizaciones de los servicios nombrados anteriormente, situación que es necesario aclarar.

**CONCEJO
MUNICIPAL**
Gobierno Autónomo Municipal de La Paz

En mérito a lo descrito en los antecedentes, el suscrito Asesor concluye que se debe emitir un Requerimiento de Atención dirigido al Órgano Ejecutivo Municipal para que a través del Secretario Municipal de Planificación para el Desarrollo y el Director de Administración Territorial y Catastral procedan a considerar en los procesos de solicitud de Permisos de Construcción, aprobación de "Planos As Built" y aprobación de Fraccionamiento en Propiedad Horizontal, lo siguiente:

1. Para predios con un solo frente se establece que el área verde por retiro frontal debe estar emplazado por lo menos en un 70% de la longitud del retiro frontal, siendo que el 30% restante puede destinarse a circulación vehicular y peatonal y debe cuantificarse en la totalidad del frente del predio.
2. Para predios en esquina o con dos frentes o más frentes, en razón a que cada uno se aplica independientemente, el área verde en el primer retiro frontal debe estar emplazado por lo menos en un 70% de la longitud del retiro, siendo que el 30% restante puede destinarse a circulación vehicular y peatonal; en el segundo frente el área verde en el retiro frontal debe estar emplazado por lo menos en un 85% de la longitud del retiro; si existieran más retiros sobre vía el área verde en estos retiros debe estar emplazado en el 100% de la longitud del retiro.
3. En el cálculo del Incentivo a la Reducción de Área Máxima a Cubrir (AMC) no se puede considerar en esta cuantificación las superficies de los retiros mínimos como parte del cálculo de la superficie reducida del AMC.
4. Respetando la superficie mínima de la unidad de parqueo, en caso de que el mismo tenga acceso directo de la vía, la unidad funcional estará delimitada desde la línea municipal, hecho que debe estar señalado claramente en el "Plano As Built" y en el Plano de Fraccionamiento.
5. Las rampas de acceso a los parqueos no pueden ser consideradas en el cálculo del Área Mínima Verde (AMV).
6. Cuando se acceda a los parqueos por rampa o retiro lateral y ésta en su desarrollo tenga un ancho menor a los 4 metros, se deberá asumir que el área de parqueo deba considerar un ancho mínimo de por lo menos 4 metros, para de esta manera evitar excesivas maniobras de ingreso y salida.
7. El acceso al área de circulación de los parqueos debe considerar para el giro inicial un ancho mínimo de 4 metros libres.
8. En el proceso de delimitación de las unidades funcionales no se puede tener espacios o áreas de uso común enclaustradas por una o dos unidades funcionales; en caso de que esta situación se diera, ese espacio deberá ser fraccionado como área privada.
9. Cuando el acceso al parqueo se realice a través de un ascensor o monta vehículos, la salida del mismo al área de parqueos debe considerar un área de circulación de un ancho mínimo de 4 metros.
10. En los patrones 3C, 5Z, y 6Z y PUC 0, si no se construye el zócalo empleando el AME del zócalo puede ser desplazado a la torre siempre y cuando no vulnere la altura máxima permitida en la cartilla normativa aplicable al predio, y no se sobrepongan o se consideren áreas que apliquen incentivos a la inversión.



11. En el marco del numeral 2.1 del Anexo VII Barreras Arquitectónicas de la Ley de Uso de Suelos Urbanos, en lo referido al área útil del ascensor en edificios de vivienda y/o equipamiento no deben ser menores a 0.90 mts. de ancho por 1.20 mts. de largo y una altura de 2.10 mts.
12. Se permite la existencia de cubiertas con pendiente hacia el límite del predio vecino siempre que exista un parapeto sólido de al menos un metro de altura que contenga las aguas y sedimentos y que la canaleta tenga un ancho mínimo de 30 cm., además de que se debe garantizar constructivamente la impermeabilización correspondiente
13. En caso de que un semisótano no se enmarcara en el inciso b) del artículo 19 de la Ley de Uso del Suelos Urbanos se deberá computar como un 100% del AME, o deberá reducir la apertura de sus vanos a menos del 50% de la superficie de la fachada de dicho nivel.
14. Los predios que tienen su único acceso a través de área municipal (áreas verdes) en el marco al derecho a la vivienda se permite que tengan acceso por la misma en un ancho no mayor a 3.5 mts. si se encuentra sobre vía vehicular y una máximo de 1.20 mts. si la vía es peatonal.
15. Los predios colindantes a áreas de propiedad municipal y si el patrón de asentamiento no exige retiro podrán contar con vanos de iluminación y vista; siempre y cuando la propiedad municipal tenga el Uso de Suelo No Edificable o de Equipamiento.
16. No está permitido la aprobación de edificaciones con altura mayor a 7 niveles adosados a predios vecinos en el marco de lo determinado en el artículo 19 inciso d) de la Ley de Uso de Suelos Urbanos.
17. La altura de los sótanos con destino a parqueos podrá incrementarse para permitir la implementación de duplicador de parqueos, a objeto del cómputo del número mínimo de parqueos, sin embargo cada duplicador de altura debe ser considerado como una sola unidad funcional.
18. En referencia a los monta coches se debe tener en cuenta que su emplazamiento si se diera sobre un retiro (frontal o lateral), el mismo no debe perjudicar de manera permanente la integralidad y funcionalidad del retiro donde se emplace el mismo.
19. Se permite la aprobación de parqueos dobles (2.5 mts. * 10.00 mts.) pero para objeto de cálculo del parámetro número mínimo de parqueos y fraccionamiento estos deben ser tratados como una sola unidad funcional.
20. No se permite que el sótano o semisótano sobresalgan del nivel 0, en caso que por la pendiente de vía o el predio se diera esa situación, se deberán adecuar los espacios constructivamente al interior de la edificación para que no se generen volúmenes sólidos en los retiros.
21. En la aprobación de los "Planos As Built" y de Fraccionamiento de Propiedad Horizontal se debe verificar que los parqueos no invadan la acera, por cuanto el parqueo al público debe estar inmerso al interior de la línea municipal y no sobre acera, asimismo los espacios públicos no deben estar demarcados con límites de parqueos, en caso de que se evidenciara la existencia de los mismos se deberá pedir se modifique en sitio para enmarcarse a la norma municipal.



**CONCEJO
MUNICIPAL**
Gobierno Autónomo Municipal de La Paz

22. En la aprobación de los "Planos As Built" y de Fraccionamiento de Propiedad Horizontal se debe verificar que las modificaciones realizadas al espacio de dominio público, se enmarque en el Anexo VII de la Ley de Usos de Suelos Urbanos (LUSU), que señala que debe haber una continuidad del recorrido.
23. En caso de evidenciarse que en la implementación del permiso de construcción, en el proceso constructivo se dan modificaciones, las mismas tienen que estar enmarcadas en los parámetros de edificación permitidos y que no cambien la esencia y destino del proyecto siempre y cuando no alteren el fondo de la autorización.
24. En caso de evidenciarse que se cambió el tipo de cubierta autorizado en el permiso de construcción, la misma debe ser validada en el "Plano As Built" siempre y cuando no altere los parámetros máximos permitidos para el sector, en el marco de lo determinado en el numeral 10 del Anexo VI de la Ley de Usos de Suelos Urbanos (LUSU).
25. En caso de evidenciarse que se cambió el tipo de cubierta aprobado en los "Planos As Built", la misma es válida siempre y cuando no altere los parámetros máximos permitidos para el sector, en el marco de lo determinado en el numeral 42 del Anexo VI de la Ley de Usos de Suelos Urbanos (LUSU) y no requiere se emita una autorización menor.

Es cuanto informo a su autoridad para fines correspondientes.


Arq. Evan Douglas Zabala Abuday
Asesor
Presidencia Comisión de Planificación
y Gestión Territorial
CONCEJO MUNICIPAL DE LA PAZ


Concejala Presidenta
Comisión de Planificación y Gestión Territorial
CONCEJO MUNICIPAL DE LA PAZ

BAJaza
CC: Concejala/ Asesor
c.c. Archivo PCPGT

Presidencia Comisión Planificación
Gestión Territorial
No. Registro: 15 JUN 2020
Hora: 13:00
Concejo Municipal de La Paz



SITROM
No.: 822
17 JUN 2020
CONCEJO MUNICIPAL DE LA PAZ
HORA: 10:53
DIAS: 13
+2 REAS

CONCEJO MUNICIPAL DE LA PAZ

FORMULARIO DE REQUERIMIENTO DE ATENCIÓN (REA)

Es la solicitud que realizan las Comisiones a un (a) Concejal (a) al Ejecutivo Municipal a objeto de que atienda una denuncia y/o demanda específica de competencia del Ejecutivo Municipal identificando la instancia encargada de atender el requerimiento. El Ejecutivo Municipal deberá atender el Requerimiento en el plazo de cinco (5) días hábiles debiendo informar al Concejo los resultados de las solicitudes en forma mensual. (Artículo 97 Reglamento Interno CM).

N° REA: PCPGT - CM N° 002/2020-2021/IZA002
sitram
Fecha: 15 de junio de 2020

(Espacio a ser llenado por el Concejo Municipal)

1 SOLICITANTE: CONCEJO MUNICIPAL

COMISIÓN: ☐
CONCEJAL: ☒ Lic. Beatriz Alvarez Jahuira - Presidenta Comisión de Planificación y Gestión Territorial
CONCEJAL: ☐
MACRO DISTRITAL:

2 SOLICITADO A: DR. LUIS REVILLA HERRERO, ALCALDE MUNICIPAL DE LA PAZ

PARA:	CARGO	NOMBRE
DESTINATARIO 1:	Secretario Municipal de Planificación para el Desarrollo	Lic. Marcelo Arroyo Jimenez
DESTINATARIO 2:	Director de Administración Territorial y Catastral	Arqto. Alvaro Viana Carretero
DESTINATARIO 3:		

3 DATOS DE LA SOLICITUD:

a) ASUNTO: OBSERVACIONES A LOS PROCESOS DE APROBACIÓN DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN Y PLANOS AS BUILT

b) INICIATIVA:

DEMANDA CIUDADANA	☐	DENUNCIA CIUDADANA	☐	c) COMPETENCIA:	
DEMANDA VECINAL	☐	DENUNCIA VECINAL	☐	SALUD	☐
DEMANDA SECTORIAL	☐	DENUNCIA INSTITUCIONAL	☐	EDUCACIÓN	☐
DEMANDA INSTITUCIONAL	☐	CONCEJAL/COMISIÓN	☒	VIAL	☐
				TERRITORIAL	☒

d) MACRODISTRITO: AREA URBANA

e) SOLICITUD:

En atención a observaciones en los procesos de aprobación de Permisos de Construcción y Planos "As Built" sobre la implementación de incentivos a la inversión y la aplicación del Anexo VI – "Condiciones Generales Sobre Edificaciones" y del Anexo VII "Barreras Arquitectónicas" de la Ley de Uso de Suelos Urbanos es necesario que en el proceso de otorgación de Permisos de Construcción, aprobación de Planos As Built y aprobación de Fraccionamiento en Propiedad Horizontal, se considere lo siguiente:

- 1 Para predios con un solo frente se establece que el área verde por retiro frontal debe estar emplazado por lo menos en un 70% de la longitud del retiro frontal, siendo que el 30% restante puede destinarse a circulación vehicular y peatonal y debe cuantificarse en la totalidad del frente del predio.
- 2 Para predios en esquina o con dos frentes o más frentes, en razón a que cada uno se aplica independientemente, el área verde en el primer retiro frontal debe estar emplazado por lo menos en un 70% de la longitud del retiro, siendo que el 30% restante puede destinarse a circulación vehicular y peatonal; en el segundo frente el área verde en el retiro frontal debe estar emplazado por lo menos en un 85% de la longitud del retiro; si existieran más retiros sobre vía el área verde en estos retiros debe estar emplazado en el 100% de la longitud del retiro.
- 3 En el cálculo del Incentivo a la Reducción de Área Máxima a Cubrir (AMC) no se puede considerar en esta cuantificación las superficies de los retiros mínimos como parte del cálculo de la superficie reducida del AMC.
- 4 Respetando la superficie mínima de la unidad de parqueo, en caso de que el mismo tenga acceso directo de la vía, la unidad funcional estará delimitada desde la línea municipal, hecho que debe estar señalado claramente en el "Plano As Built" y en el Plano de Fraccionamiento.
- 5 Las rampas de acceso a los parqueos no pueden ser consideradas en el cálculo del Área Mínima Verde (AMV).
- 6 Cuando se acceda a los parqueos por rampa o retiro lateral y ésta en su desarrollo tenga un ancho menor a los 4 metros, se deberá asumir que el área de parqueo deba considerar un ancho mínimo de por lo menos 4 metros, para de esta manera evitar excesivas maniobras de ingreso y salida.
- 7 El acceso al área de circulación de los parqueos debe considerar para el giro inicial un ancho mínimo de 4 metros libres.



- 8 En el proceso de delimitación de las unidades funcionales no se puede tener espacios o áreas de uso común enclaustradas por una o dos unidades funcionales; en caso de que esta situación se diera, ese espacio deberá ser fraccionado como área privada
- 9 Cuando el acceso al parqueo se realice a través de un ascensor o monta vehículos, la salida del mismo al área de parqueos debe considerar un área de circulación de un ancho mínimo de 4 metros.
- 10 En los patrones 3C, 5Z, y 6Z y PUC 0, si no se construye el zócalo empleando el AME del zócalo puede ser desplazado a la torre siempre y cuando no vulnere la altura máxima permitida en la cartilla normativa aplicable al predio, y no se superpongan o se consideren áreas que apliquen incentivos a la inversión.
- 11 En el marco del numeral 2.1 del Anexo VII Barreras Arquitectónicas de la Ley de Uso de Suelos Urbanos, en lo referido al área útil del ascensor en edificios de vivienda y/o equipamiento no deben ser menores a 0.90 mts. de ancho por 1.20 mts. de largo y una altura de 2.10 mts.
- 12 Se permite la existencia de cubiertas con pendiente hacia el límite del predio vecino siempre que exista un parapeto sólido de al menos un metro de altura que contenga las aguas y sedimentos y que la canaleta tenga un ancho mínimo de 30 cm, además de que se debe garantizar constructivamente la impermeabilización correspondiente.
- 13 En caso de que un semisótano no se enmarcara en el inciso b) del artículo 19 de la Ley de Uso de Suelos Urbanos se deberá computar como un 100% del AME, o deberá reducir la apertura de sus vanos a menos del 50% de la superficie de la fachada de dicho nivel.
- 14 Los predios que tienen su único acceso a través de área municipal (áreas verdes) en el marco al derecho a la vivienda se permite que tengan acceso por la misma en un ancho no mayor a 3.5 mts. si se encuentra sobre vía vehicular y una máximo de 1.20 mts. si la vía es peatonal.
- 15 Los predios colindantes a áreas de propiedad municipal y si el patrón de asentamiento no exige retiro podrán contar con vanos de iluminación y vista; siempre y cuando la propiedad municipal tenga el Uso de Suelo No Edificable o de Equipamiento.
- 16 No está permitido la aprobación de edificaciones con altura mayor a 7 niveles adosados a predios vecinos en el marco de lo determinado en el artículo 19 inciso d) de la Ley de Uso de Suelos Urbanos.
- 17 La altura de los sótanos con destino a parqueos podrá incrementarse para permitir la implementación de duplicador de parqueos, a objeto del cómputo del número mínimo de parqueos, sin embargo cada duplicador de altura debe ser considerado como una sola unidad funcional.
- 18 En referencia a los monta coches se debe tener en cuenta que su emplazamiento si se diera sobre un retiro (frontal o lateral), el mismo no debe perjudicar de manera permanente la integralidad y funcionalidad del retiro donde se emplace el mismo.
- 19 Se permite la aprobación de parqueos dobles (2.5 mts. * 10.00 mts.) pero para objeto de cálculo del parámetro número mínimo de parqueos y fraccionamiento estos deben ser tratados como una sola unidad funcional.
- 20 No se permite que el sótano o semisótano sobresalgan del nivel 0, en caso que por la pendiente de vía o el predio se diera esa situación, se deberán adecuar los espacios constructivamente al interior de la edificación para que no se generen volúmenes sólidos en los retiros.
- 21 En la aprobación de los "Planos As Built" y de Fraccionamiento de Propiedad Horizontal se debe verificar que los parqueos no invadan la acera, por cuanto el parqueo al público debe estar inmerso al interior de la línea municipal y no sobre acera, asimismo los espacios públicos no deben estar demarcados con límites de parqueos, en caso de que se evidenciara la existencia de los mismos se deberá pedir se modifique in situ para enmarcarse a la norma municipal.
- 22 En la aprobación de los "Planos As Built" y de Fraccionamiento de Propiedad Horizontal se debe verificar que las modificaciones realizadas al espacio de dominio público, se enmarque en el Anexo VII de la Ley de Usos de Suelos Urbanos (LUSU), que señala que debe haber una continuidad del recorrido.
- 23 En caso de evidenciarse que en la implementación del permiso de construcción, en el proceso constructivo se dan modificaciones, las mismas tienen que estar enmarcadas en los parámetros de edificación permitidos y que no cambien la esencia y destino del proyecto siempre y cuando no alteren el fondo de la autorización.
- 24 En caso de evidenciarse que se cambió el tipo de cubierta autorizado en el permiso de construcción, la misma debe ser válida en el "Plano As Built" siempre y cuando no altere los parámetros máximos permitidos para el sector, en el marco de lo determinado en el numeral 10 del Anexo VI de la Ley de Usos de Suelos Urbanos (LUSU).
- 25 En caso de evidenciarse que se cambió el tipo de cubierta aprobado en los "Planos As Built", la misma es válida siempre y cuando no altere los parámetros máximos permitidos para el sector, en el marco de lo determinado en el numeral 42 del Anexo VI de la Ley de Usos de Suelos Urbanos (LUSU) y no requiere se emita una autorización menor.

DOCUMENTOS ADJUNTOS:

INFORME INT. - PCPGT-CM N° 003/2020-2021/IZA-002

Arq. Ivan Douglas Zabala Abucay
PRESIDENTE
Presidencia Comisión de Planificación
y Gestión Territorial
CONCEJO MUNICIPAL DE LA PAZ

Arq. Ivan Douglas Zabala Abucay
CONCEJALA PRESIDENTA
Comisión de Planificación y Gestión Territorial
CONCEJO MUNICIPAL DE LA PAZ

FIRMA PRESIDENTE C.M.

FIRMA SECRETARIO C.M.