



INFORME INT. – PCPGT-CM Nº 003/2019-2020/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 : **APLICACIÓN DEL ANEXO VI – CONDICIONES GENERALES SOBRE EDIFICACIONES DE LA LEY DE USO DE SUELOS URBANOS.**

FECHA : La Paz, 19 de noviembre de 2019

I. TEMA

Aplicación del Anexo VI – “Condiciones Generales Sobre Edificaciones” de la Ley de Uso de Suelos Urbanos.

II. ANTECEDENTES

Algunos vecinos y profesionales hacen conocer sus reclamos sobre la falta de claridad de algunos numerales del Anexo VI – Condiciones Generales sobre Edificaciones de la Ley de Uso de Suelos Urbanos.

A la fecha existen en su mayoría, observaciones a los siguientes numerales del Anexo VI – Condiciones Generales sobre Edificaciones:

22,24,25,26,29,35,35.1,36,38.2,38.7,38.9,41,43, 47 y 45

III. ANÁLISIS

El Anexo VI – “Condiciones Generales sobre Edificaciones” de la Ley de Uso de Suelos Urbanos, establece condiciones generales y no específicas, que deben ser cumplidas de manera general en el proceso constructivo y debe estar expresado gráficamente en los Planos As Built al momento de la aprobación final.

A la fecha existen 170 cartillas normativas con Patrón de Asentamiento específico, de las cuales 73 no aplican sin incentivos a la edificación; 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 las edificaciones, haciendo un total de 119 cartillas sin incentivos y 97 con incentivos.

Adicional a lo establecido en los parámetros de edificación en las cartillas normativas y a lo determinado en el artículo 19 de la Ley de Uso de Suelos Urbanos, se observa en el proceso de autorización de permiso de construcción y aprobación de Planos As Built lo determinado en el Anexo VI “Condiciones Generales sobre Edificaciones” de la Ley de Uso de Suelos



Urbanos, algunas de estas observaciones en muchos casos no se ajustan a lo señalado en el referido anexo, lo que ha motivado algunos reclamos de arquitectos y vecinos.

En referencia a los numerales observados en antecedentes del presente tramite se tienen las siguientes consideraciones.

22. Altillo.- Para los patrones 4L, 4A, 4P, 4AR, 4PR, 4PO, 4AC y 4AD, está permitida la ocupación del altillo. La superficie del altillo no es objeto de cálculo en el AME siempre y cuando no se apliquen incentivos en la edificación.

22.1 Sólo se permite en el altillo un nivel de planta.

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

13

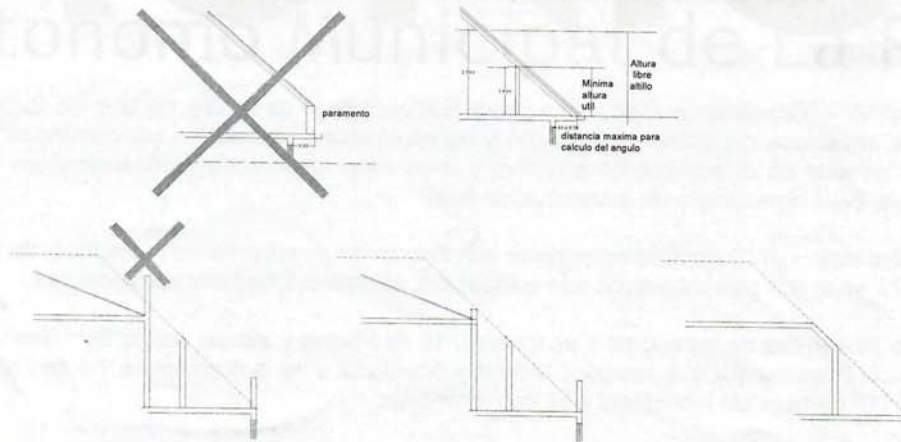
22.2 La altura máxima de la cubierta externa del altillo es de 4.50 m.

22.3 El techo del altillo puede tener cambios de pendiente

22.4 El altillo puede tener techos interiores vistos

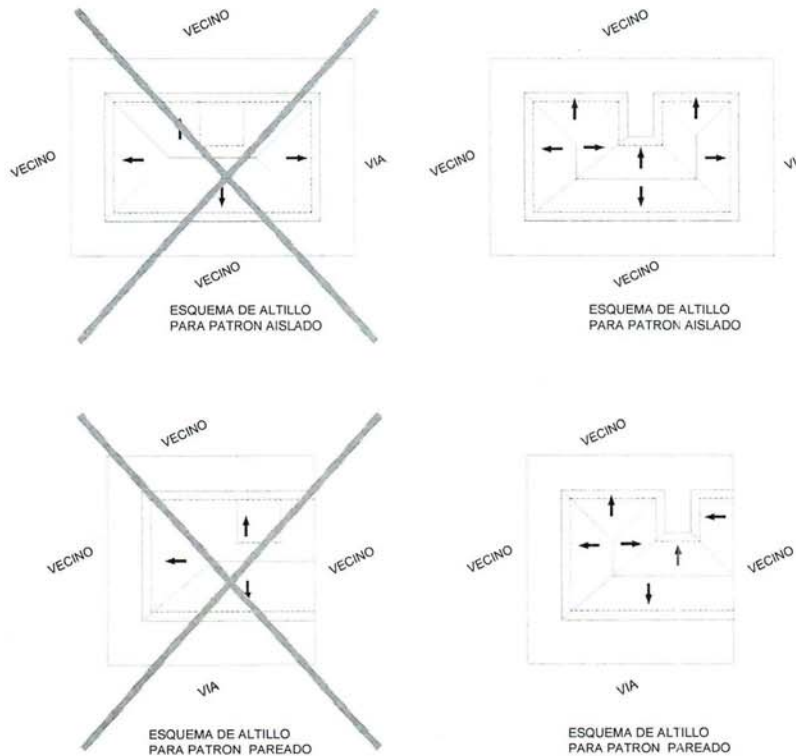
22.5 El altillo puede contener unidades funcionales individuales para fraccionamiento en propiedad horizontal.

Los gráficos que acompañan al referido numeral son claros, pero en muchas edificaciones se ha procedido a una distorsión de la interpretación generando volúmenes de áreas que no corresponden.



El nivel altillo debe estar íntegramente contenido en el área de protección del Angulo de 45 grados y Altura Máxima de 4.50 metros.





Todos los espacios del altillo deben estar contenidos dentro del ángulo de proyección máximo del 45 %, incluido en esto los parapetos, cubiertas, barandas u otros; asimismo el perímetro exterior del altillo debe ser paralelo a las paredes de la torre.

La distancia máxima del alero para la aplicación del Angulo debe ser de un máximo de 50 cm. y sobre el nivel de la losa. No sobre parapetos. Siempre y cuando sea cubierta.


24. Escaleras.- Las escaleras son los espacios para la circulación vertical compuestas por tramos y descansos. Para las viviendas los tramos tendrán un ancho mínimo de 15

15

Calle Mercado No. 1298, Casilla 10654, Teléfonos Piloto: 2650000 - 2202000 - 2202377
www.lapaz.bo, La Paz - Bolivia

0,90 mts. para viviendas unifamiliares y de 1,20 mts. para edificaciones multifamiliares. El diseño a elaborar debe garantizar las dimensiones suficientes de huella y contrahuella, independientemente de los tramos que la conformen. Estas áreas son consideradas dentro del AMC.

Las escaleras en las edificaciones destinadas a equipamientos deben tener obligatoriamente descansos y un ancho mínimo de 1,20 mts.

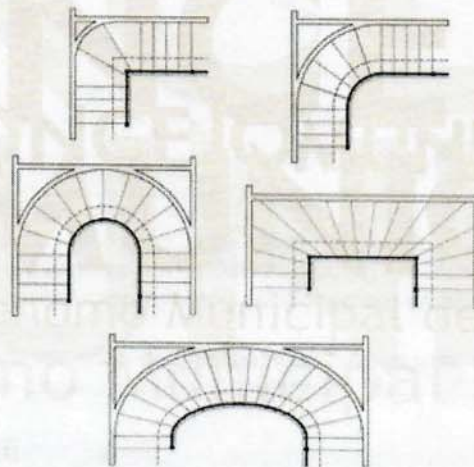


El ancho de las escaleras es uno de los reclamos más recurrentes, por cuanto en el proceso constructivo por diferentes motivos se reduce el ancho de las mismas lo que impide automáticamente la aprobación de las edificaciones y obliga a su regularización, en el entendido de que se emitió la Resolución Administrativa DATC N° 228/2015 de 1 de septiembre de 2015, referido a las tolerancias generadas en el proceso constructivo, por lo que es necesario una tolerancia de 10 cm para el ancho de las escaleras.

El ancho de las gradas deberá contemplar la determinación de márgenes de tolerancia, cuya aplicación no debe generar anchos menores a 0,80 mts. en viviendas unifamiliares y 1,10 mts. en viviendas multifamiliares.

25. Tipo de Escaleras: Se permiten construir escaleras en caracol (helicoidales), imperial u otras tipologías, en las edificaciones, pudiendo tener uno, dos o más tramos.

Las escaleras imperiales, caracol u otras similares no tienen descansos, por lo que es necesario que esta situación sea considerada en los procesos de aprobación de Planos As Built.



26. Escaleras de escape o emergencia.- Las edificaciones con un Altura Máxima de Fachada AMF superior a cinco (5) plantas a partir del nivel de ingreso principal, deberán contar con escaleras de evacuación o escape de emergencia; éstas podrán ser cerradas (presurizadas) y/o abiertas al exterior, deberán comunicar todos los niveles incluyendo la terraza o azotea. (Estarán incluidas en el AMC y no se computarán en AME). Se permitirá que se tenga un solo cajón de escaleras siempre que éstas se hallen presurizadas y aisladas y se hallen emplazadas separadamente del cajón de ascensores.

Se debe entender a las escaleras presurizadas, como aquellas que se hallan aisladas de la circulación horizontal y de los ascensores de cada nivel. Deben vincular a todos los niveles del edificio, debiendo abarcar toda la torre y todos los zócalos y sótanos; no necesariamente debe ser un cajón de escaleras que vincule toda la torre sino las mismas deben estar conectadas al nivel vía.



29. Retiros Mínimos de Edificación (RME).- Están definidos en cada cartilla, en especial atención de lo previsto en el Artículo 124 del Código Civil, de acuerdo al Patrón de Asentamiento.

29.1 Cuando el patrón señale adosamiento y se apliquen incentivos a la edificación, la posibilidad de adosarse al lote vecino es de un máximo de 50 % de la profundidad del lote. La primera (1ª) planta o planta baja no será tomada en cuenta para limitación de adosamiento. De no adecuarse el lote a la posibilidad de este adosamiento, se podrá dejar un retiro variable a partir de 0,01 mts. sin la posibilidad de apertura de vanos en este 50% hasta el retiro mínimo establecido en las cartillas normativas debiendo respetar de forma obligatoria el retiro en el otro 50 %, del total de la profundidad del predio.

29.2 El adosamiento puede ser continuo o discontinuo, no debiendo la sumatoria de frentes de adosamiento ser mayor a los porcentajes mencionados.

29.3 En caso de no aplicar incentivos en los patrones 4P, 4BP, 4PR, 4PO, 4AC y 4AD, el adosamiento se lo puede realizar en toda la extensión del retiro lateral en todos los niveles (máximo tres plantas y altillo).

La referencia de los numerales 29.1, 29.2 y 29.3, es en relación a los patrones que aplican incentivo por altura.

En el patrón 4PK-d18, al responder a un sector específico, (zona en área de conflicto de límites) no existe limitación en el adosamiento de la edificación hacia el vecino, más que las determinadas en la cartilla respectiva (ancho de voladizo, retiro opcional u obligatorio) en razón a que no aplica incentivos.



CALZADA



SECCIÓN



PERSPECTIVA

Zona Sur- Distrito 18
Zona Sur 4PK- d18



2
0
1
3

CODIGO DE COLOR DE IDENTIFICACION DEL PATRON DE ASENTAMIENTO EN EL MAPA DE USO DE SUELOS

expresados en la presente cartilla, no constituyen Parámetros de Edificación.

4 PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN

AREA MÁXIMA A CUBRIR (AMC)
Sótano 100 % del ALE
Semisótano 60 % del ALE,
Torre 60 % del ALE
RETIROS MÍNIMOS DE EDIFICACIÓN (RME)
Frontal, y un lateral Obligatorios: 3.00 m.
Lateral: Opcional
Fondo: 3.00 m. con posibilidad de admitir un área de servicio
Para lotes con doble ALE o mas, retiro obligatorio a los 4 lados

5 VOLADIZOS SOBRE RETIRO FRONTAL

Ancho de vía	Ancho de voladizo
Aplica a cualquier ancho de vía	1.00 m.
El largo del voladizo, ocupa hasta 10% del frente de la construcción. La altura mínima, medida desde el nivel de la acera al punto inferior del voladizo: mínimo 2.50 m.	

6 INCENTIVOS A LA INVERSIÓN

No Aplican





29.4 En edificaciones sin limitación de altura y en zonas comerciales, los retiros frontales sin cerramiento, deben estar integrados a la acera.

Donde los patrones de asentamiento sean 5,5Z,6,6Z y PUC sin limitación de altura, no están permitidos los muros de cerco para trámites de Permisos de Construcción, Planos As Built y Fraccionamiento en Propiedad Horizontal, toda vez que el retiro frontal debe estar integrado a la acera.

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

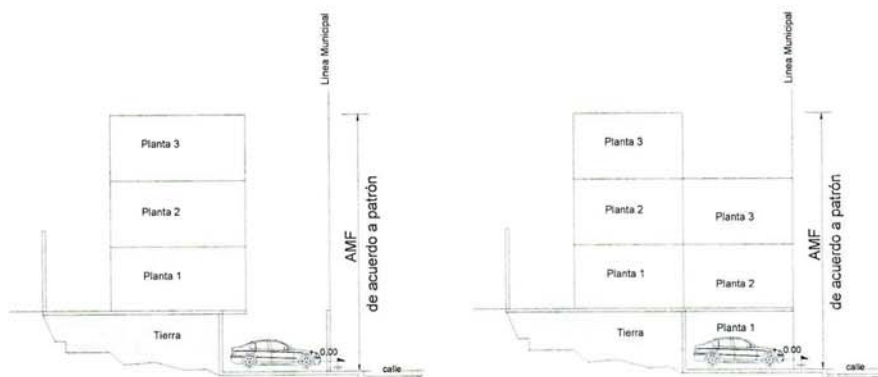
21

El área de 2.5 por 5 metros es el área mínima establecida para parqueos pudiendo ser de mayor dimensión, y las columnas o muros portantes existentes en su interior deben estar emplazadas o incrustadas sin afectar la funcionalidad del mismo

Se evidencia que, en muchos casos los parqueos en retiro frontal para uso público, no deben sobresalir de la línea municipal, así como en el proceso de aprobación debe verificarse la existencia de espacios de circulación hacia el interior del predio, desde la vía.







Cuando el nivel natural del predio se encuentre por encima del nivel de vía, el AMF se computará, para edificaciones aisladas, desde el nivel natural del predio, debiendo habilitarse al nivel de vía los parqueos requeridos de acuerdo a norma. Para las edificaciones que no presenten retiro frontal, el AMF se computará a partir del nivel de la vía, debiendo tratarse el proyecto con L/2 o L/3.

35.5 En las edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar, el requerimiento de parqueos para superficies mayores a 300 m² de AME, será de 2 parqueos como máximo obligatorio, pudiendo contar con más unidades sin ser estas obligatorias; los parqueos podrán estar emplazados en hilera.

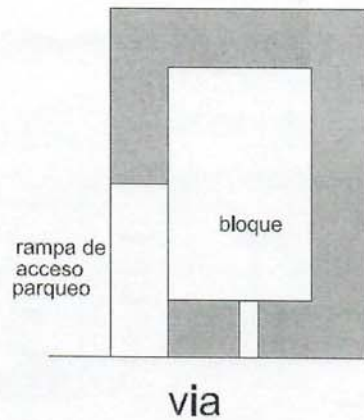
En los proyectos de condominio de tipología horizontal se debe considerar lo determinado en el numeral 35.5, para la definición del número máximo de parqueos por unidad funcional destinada a vivienda.

36. Área Mínima Verde (AMV).- En propiedad horizontal las AMV obligatoriamente deben ser objeto de cálculo como superficie cubierta o descubierta, debiendo ser de propiedad común o privada y no son objeto de cálculo de AME.

El Área Mínima Verde para su correcto uso podrá tener elementos que permitan su adecuado uso y disfrute como ser fuentes de agua, bancas, áreas de juego y otros.

El Área Mínima Verde no se refiere exclusivamente a una superficie naturada ya que se permite para su adecuado uso y disfrute, fuentes de agua, bancas, áreas de juego, elementos paisajísticos y otros (no se incluye en el AMV las superficies ocupadas por accesos vehiculares y peatonales); que no se encuentren cerrados a excepción de los solarios siempre y cuando estos no ocupen todo el Área Mínima Verde; asimismo se admiten los conceptos de jardines secos y jardines verdes, vegetación alta, media, baja.

/s/



38.2 En los conjuntos y proyectos de infraestructura y equipamiento (más de 10 unidades funcionales, exceptuando parqueos y bauleras), bajo régimen de condominio y/o propiedad horizontal, las ÁREAS destinadas a equipamiento socio cultural, deportivo, recreativo, salud, educación, y otros de uso público serán registradas como áreas de uso común en el Registro de Derechos Reales de La Paz y NO serán consideradas para el cálculo del AME.

En los procesos de fraccionamiento de Propiedad Horizontal y Aprobación de Planos As Built se debe identificar como área común del edificio a los parqueos que permitieron la aplicación de incentivos para lograr mayor Área Máxima a Edificar tal como lo determina el numeral 38.2 del Anexo VI, "Condiciones Generales Sobre Edificaciones" de la Ley de Uso de Suelos Urbanos.

38.7 Los parrilleros y lavanderías no son objeto de cálculo en AME ni AMC.

Los parrilleros y lavanderías no podrán exceder una superficie mayor a 15 m² en terrazas menores o iguales a 100 m², en las terrazas con mayor superficie éstas no deben exceder el 10% de la superficie útil de la terraza.

38.9 En los edificios destinados a equipamiento como hoteles, clínicas, colegios, escuelas, universidades, galerías comerciales, las áreas destinadas específicamente a circulación pública masiva - pasillos públicos, hall, palier - no son objeto de cálculo en AME.

En los edificios destinados a equipamiento como hoteles, colegios, escuelas, universidades, galerías comerciales, las áreas destinadas específicamente a circulación pública masiva - pasillos públicos, hall, palier - no son objeto de cálculo en AME. Las áreas de circulación de servicio y que hacen al funcionamiento de la actividad computan en AME.



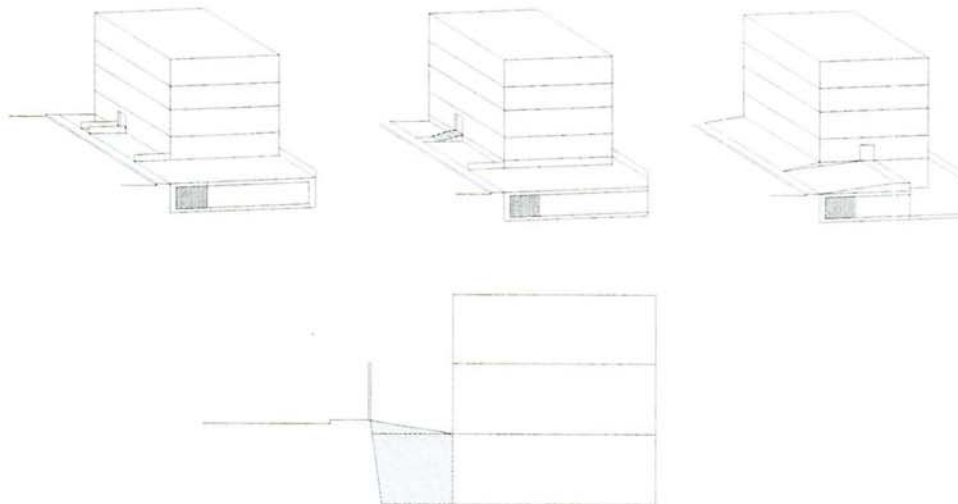
41. Parapeto.- La altura de parapeto es de 1,10 mts., no se permite en calidad de parapetos barandas metálicas horizontales o verticales.

En el entendido de que existen parapetos y balcones de madera, balaustra, vidrio, y otros se debe permitir parapetos cuyo diseño y construcción garanticen la seguridad de los usuarios, por cuanto la limitación solo aplica a las barandas metálicas con diseño horizontal o vertical.

43. Los espacios inferiores resultantes por el acceso a la edificación (rampas y escaleras), y los garajes sobre retiro frontal, no son objeto de cálculo de AME y AMC, siempre que estos cumplan funciones de servicio y apoyo a la edificación.

47. El acceso y habilitación de rampas y otros que permitan el acceso a la edificación o a las diferentes unidades funcionales debe realizarse al interior de la línea municipal y no sobre la acera.

Considerar en el proceso de aprobación, que los espacios inferiores resultantes de las losas de acceso a las edificaciones (rampas, escaleras) y la losa, no se consideran en AMC o AME siempre que estos no sean habitables.



En relación al artículo 19 inciso h y el numeral 45 del Anexo VI que establecen lo siguiente:





IV. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Se ha visto que en los procesos de solicitud de Permisos de Construcción, aprobación de Plano As Built y Fraccionamiento en Propiedad Horizontal, existen algunas interpretaciones en lo referido a la aplicación de la Ley de Uso de Suelos Urbanos en su Anexo VI – Condiciones Generales sobre Edificaciones, que generan demoras y rechazos en las aprobaciones, situación que es necesario aclarar.

En mérito a lo descrito en los antecedentes el suscrito Asesor concluye que se debe emitir un Requerimiento de Atención dirigida 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 Fraccionamiento en Propiedad Horizontal, lo siguiente:

1. Todos los espacios del altillo deben estar contenidos dentro del ángulo de proyección máximo del 45 %, incluido en esto los parapetos, cubiertas, barandas u otros; asimismo el perímetro exterior del altillo debe ser paralelo a las paredes de la torre. La distancia máxima del alero para la aplicación del ángulo debe ser de un máximo de 50 cm. y sobre el nivel de la losa, No sobre parapetos.
2. El ancho de las gradas deberán contemplar márgenes de tolerancia, cuya aplicación no debe generar anchos menores a 0,80 mts. en viviendas unifamiliares y 1,10 mts. en viviendas multifamiliares.
3. La escalera imperial, caracol u otras similares no tiene descansos por lo que es necesario que esta situación sea considerada.
4. Se debe entender a las escaleras presurizadas como aquellas que se hallan aisladas de la circulación horizontal y de los ascensores de cada nivel. Deben vincular a todos los niveles del edificio, debiendo abarcar toda la torre y todos los zócalos y sótanos; no necesariamente debe ser un cajón de escaleras que vincule toda la torre sino las mismas deben estar conectada al nivel vía.
5. En el patrón 4PK-d18, al responder a sectores específicos, no existe limitación en el adosamiento, más que la determinada en la cartilla respectiva (ancho de voladizo, retiro opcional u obligatorio) en razón a que no aplica incentivos.
6. Donde los patrones de asentamiento sean 5,5Z,6,6Z y PUC sin limitación de altura, no están permitidos los muros de cerco para trámites de Permisos de Construcción, Planos As Built y Fraccionamiento en Propiedad Horizontal, toda vez que el retiro frontal debe estar integrado a la acera.
7. El área de 2.5 por 5 metros es el área mínima establecida para parqueos pudiendo ser de mayor dimensión, y las columnas o muros portantes existentes en su interior deben estar emplazadas o incrustadas sin afectar la funcionalidad del mismo.
8. Los parqueos en retiro frontal para uso público, no deben sobresalir de la línea municipal, así como en el proceso de aprobación debe verificarse la existencia de espacios de circulación hacia el interior del predio, desde la vía.
9. Cuando el nivel natural del predio se encuentre por encima del nivel de vía, el AMF se computará, para edificaciones aisladas, desde el nivel natural del predio, debiendo habilitarse al nivel de vía los parqueos requeridos de acuerdo a norma.



Para las edificaciones que no presenten retiro frontal, el AMF se computará a partir del nivel de la vía, debiendo tratarse el proyecto con L/2 o L/3.

10. En los proyectos de condominio de tipología horizontal se debe considerar lo determinado en el numeral 35.5, para la definición del número máximo de parqueos por unidad funcional destinada a vivienda.
11. El Área Mínima Verde no se refiere exclusivamente a una superficie naturada, ya que se permite para su adecuado uso y disfrute, fuentes de agua, bancas, áreas de juego, elementos paisajísticos y otros (no se incluye en el AMV las superficies ocupadas por accesos vehiculares y peatonales); que no se encuentren cerrados, a excepción de los solares, siempre y cuando estos no ocupen todo el Área Mínima Verde; asimismo se admiten los conceptos de jardines secos y jardines verdes, vegetación alta, media, baja.
12. Se debe identificar como área común del edificio a los parqueos que permitieron la aplicación de incentivos para lograr mayor Área Máxima a Edificar tal como lo determina el numeral 38.2 del Anexo VI, "Condiciones Generales sobre Edificaciones" de la Ley de Uso de Suelos Urbanos.
13. Los parrilleros y lavanderías no podrán exceder una superficie mayor a 15 m² en terrazas menores o iguales a 100 m², en las terrazas con mayor superficie estas no deben exceder el 10% de la superficie útil de la terraza.
14. En los edificios destinados a equipamiento como hoteles, colegios, escuelas, universidades, galerías comerciales, las áreas destinadas específicamente a circulación pública masiva – pasillos públicos, hall, palier - no son objeto de cálculo en AME, las áreas de circulación de servicio y que hacen al funcionamiento de la actividad computan en AME.
15. En el entendido de que existen parapetos y balcones de madera, balaustura, vidrio, y otros, se debe permitir parapetos, cuyo diseño y construcción garanticen la seguridad de los usuarios, por cuanto la limitación establecida en el numeral 41 solo aplica a las barandas metálicas con diseño horizontal o vertical.
16. Los espacios inferiores resultantes de las losas de acceso a las edificaciones (rampas, escaleras) y la losa, no se consideran en AMC o AME siempre que estos no sean habitables.
17. En relación al artículo 19 inciso h y el numeral 45 del anexo VI se debe aprobar las solicitudes de ampliación como permiso de construcción, considerando los parámetros de edificación (AME, RME y AMF) del Patrón de Asentamiento respectivo de la norma vigente, siempre que estos se den sobre espacios de derecho propietario privado. En la aprobación de los Planos As Built solo debe referirse a la unidad funcional y no de la edificación en su integralidad.
18. Para ampliaciones en propiedad horizontal, procede la aprobación de Planos As Built, sin necesidad de presentar Certificado Catastral actualizado
19. La emisión de informes de proyecto especial y/o de equipamiento, sólo corresponde cuando la edificación no exista (verificada en inspección y claramente establecida en un informe) por cuanto podría considerarse como una regularización, motivo por el cual se debe solicitar como requisito para la emisión del informe de proyecto



especial, una declaración jurada, inspección, certificación u otros que determine que no existe la edificación.

20. El contenido de los Manuales de Mantenimiento y Uso de los edificios en propiedad horizontal debe contemplar disposiciones de uso de la obra civil (fundaciones, estructuras, cubiertas y fachadas) y de sus redes de servicios (electricidad, agua potable, comunicación, gas y otros), de forma genérica para edificaciones con obra gruesa concluida y unidades funcionales delimitadas, y en detalle para las edificaciones concluidas en su totalidad.

Es cuanto informo a su autoridad para fines correspondientes.


Ana Iván Douglas Zubair Abuday
Asesor
Presidencia Comisión de Planificación
y Gestión Territorial
CONCEJO MUNICIPAL DE LA PAZ


Lic. Beatriz Muela
CONCEJALA PRESIDENTA
Comisión de Planificación y Gestión Territorial
CONCEJO MUNICIPAL DE LA PAZ

BAJAZA
CC. Concejal/a Asesor
c.c. Archivo PCPGT