

ANEXO V

(MIRADORES, PLAZAS Y APACHETAS).

I. OBJETO.

Con el objeto de lograr homogeneidad formal arquitectónica, para algunas plazas de la ciudad se han definido normas particulares de edificación. Las plazas afectadas son las siguientes: Villarroel, San Martín, Abaroa, España, Tejada Sorzano (Estadio) y Franz Tamayo (Obrajes). No se autorizan las divisiones y particiones de los lotes ubicados sobre estas plazas.

A. PLAZA VILLARROEL

Parámetros de Edificación		
ALE	Área de Lote Edificable	La existente
FML	Frente Mínimo de Lote	El existente
AMC	Área Máxima a Cubrir	70%
AME	Área Máxima de Edificación	Definida por la altura
AMF	Altura Máxima de Fachada	21.00 m. Zócalo 2 Plantas
RME	Retiros Mínimos de Edificación	Zócalo Fondo 3.00 m. Torre Frente 3.00 m. Fondo 3.00 m. Laterales ninguno
AMP	Área Mínima de Parqueo	De acuerdo al patrón dominante.
AMV	Área Mínima Verde	30% del Área de Lote

B. PLAZA SAN MARTÍN.

Parámetros de Edificación		
ALE	Área de Lote Edificable	La existente
FML	Frente Mínimo de Lote	El existente
AMC	Área Máxima a Cubrir	70%
AME	Área Máxima de Edificación	Definida por altura
AMF	Altura Máxima de Fachada	18.00 m.
RME	Retiros Mínimos de Edificación	Frente 3.00 m. Fondo 3.00 m. Laterales ninguno
AMP	Área Mínima de Parqueo	De acuerdo al patrón

		dominante.
AMV	Área Mínima Verde	30% del Área de Lote

C. PLAZA TEJADA SORZANO (ESTADIO).

Parámetros de Edificación		
ALE	Área de Lote Edificable	La existente
FML	Frente Mínimo de Lote	El existente
AMC	Área Máxima a Cubrir	70%
AME	Área Máxima de Edificación	Definida por altura
AMF	Altura Máxima de Fachada	21.00 m. En el zócalo se considerarán dos plantas con una altura de 3.00 m. por planta.
RME	Retiros Mínimos de Edificación	Fondo 3.00 m.
AMP	Área Mínima de Parqueo	De acuerdo al patrón dominante.
AMV	Área Mínima Verde	30% del Área de Lote

D. PLAZA ABAROA.

Parámetros de Edificación		
ALE	Área de Lote Edificable	La existente
FML	Frente Mínimo de Lote	El existente
AMC	Área Máxima a Cubrir	Zócalo 70%
AME	Área Máxima de Edificación	9 Plantas (Zócalo 5 - Torre 4)
AMF	Altura Máxima de Fachada	Zócalo 15.00 m. Torre definida por AME
RME	Retiros Mínimos de Edificación	Frente en torre debe seguir el plano virtual definido por la Línea Municipal de la Plaza y la altura del zócalo. Laterales ninguno Fondo 4.00 m.
AMP	Área Mínima de Parqueo	De acuerdo al patrón dominante.
AMV	Área Mínima Verde	30% del Área de Lote

E. PLAZA ESPAÑA

Parámetros de Edificación		
ALE	Área de Lote Edificable	La existente

FML	Frente Mínimo de Lote	El existente
AMC	Área Máxima a Cubrir	70 % Zócalo 70%
AME	Área Máxima de Edificación	Definida por la Altura
AMF	Altura Máxima de Fachada	Zócalo 18.00 m.
RME	Retiros Mínimos de Edificación	Fondo 3,00 m. Laterales ninguno
AMP	Área Mínima de Parqueo	De acuerdo al patrón dominante.
AMV	Área Mínima Verde	30% del Área de Lote

F. PLAZA FRANZ TAMAYO (OBRAJES).

Parámetros de Edificación		
ALE	Área de Lote Edificable	La existente
FML	Frente Mínimo de Lote	El existente
AMC	Área Máxima a Cubrir	70 % Zócalo 70%
AME	Área Máxima de Edificación	Definida por la Altura
AMF	Altura Máxima de Fachada	18.00 m.
RME	Retiros Mínimos de Edificación	Frente 3.00 m. Fondo 3.00 m.
AMP	Área Mínima de Parqueo	De acuerdo al patrón dominante.
AMV	Área Mínima Verde	30% del Área de Lote

RESTRICCIONES EN ALTURA AL ENTORNO DE MIRADORES Y APACHETAS
--

No	NOMBRE	CODIGO CATASTRAL	UBICACIÓN		USO REGL. USPA 2007		RESTRICCIONES EN EL ENTORNO	RESTRICCIONES EN ALTURA
			ZONA	AV. CALLE	MIRADOR	ENTORNO		
1.	Parque Mirador Raúl Salmón de la Barra (Laikacota)	14-80-01	Central	Av. del Ejército	P1 Aires de Río y Corredores verdes.	3 Área residencial. 3R Área residencial con retiro frontal de 3.00 m.	Se efectúa restricciones en las Manzanas 14 - 80, 14 -21, 14 -22 y 14 -56.	Se restringe la altura en las edificaciones ubicadas al este del mirador al pie de talud., Así como edificaciones que limitan con la Calle Juan de Vargas, las cuales deben contar con dos plantas, en las manzanas 14-21, 14-22 y 14-56.
2.-	Mirador Juan de la Riva	No cuenta con código catastral.	Central	C. Juan de la Riva .	3 – Área residencial	3 Área Residencial y P1 Aires de Río y Corredores Verdes	No se presentan restricciones en el entorno.	Por el nivel elevado en el que se encuentra el mirador y el uso de suelo del entorno (P1), no requiere de restricciones constructivas.
3.-	Parque Mirador Juan XXIII	38-407	Munaypata	Av. Florida y Calle 31 de Julio	2 – Área residencial	2 Área residencial	Se restringe el entorno en la manzanas: 19 en los Lotes 9-10-11-12-13-14 y 15	En los predios señalados, las construcciones no podrán exceder la altura de tres plantas.
4.-	Jach'a Apacheta	38-309	Alto Munaypata	Calle Las Retamas	2 residencial	P1 Áreas de Forestación y Áreas Verdes y 2 Área residencial.	1. En la Manzanas 38-310, 38 -311.y 38-312. 2. En la Manzana 38-308 (Equipamiento). 3. En la Manzana 38-312 (Equipamiento)	1. En la Mza. 38-308 y 310 Las edificaciones no podrán exceder de una planta. 2. En las mzas.38-311 y 38-312 las edificaciones no excederán de dos plantas.
5.-	Sagrado Corazón de Jesús	8-329-1	Alto Sagrado Corazón de Jesús	Calle s/n - Av. Panorámica	1 Área residencial en altas pendientes	1 Área residencial en altas pendientes.	Se presentan restricciones en: 1. En la Mza. 8-239, en los predios que se encuentran frente al mirador.	1. Los primeros predios de la Mza. 8-239 frente al Mirador, deberán alcanzar la altura de una planta. 2. Los predios posteriores a la Mza. 239, es decir los que colindan con la Calle S/N y la Mza.8-196 del entorno, alcanzarán la altura de dos plantas.

							2. En las Mzas. 8-239 y 8-360 al supuesto mirador, las construcciones obstaculizan las visuales requeridas para constituirse como tal.	
6.-	Parque Portada Triangular	No cuenta con registro catastral	Portada Triangular	Av. NN.UU.	2 Área residencial	2 Área residencial P1 Área de forestación y Área verdes.	Sin restricción en las Manzanas aledañas	Construcciones en el entorno sin restricción en altura.
7.-	Mirador Faro Murillo	Sin registro catastral	Faro Murillo	Av. Panorámica-Final 9 de Abril	2 Área residencial	2 Área residencial	En la Manzana 33-124 y en la Manzana 33-126, se observan construcciones en altura, que obstruyen parcialmente visuales.	Por lo tanto, las construcciones en la 1. Mza. 33-124, no podrán exceder de una planta. Con el fin de tratar de rescatar el área como mirador, de presentarse renovación en la construcción, la altura de la Mza. 126 solo debe alcanzar una altura máxima de dos plantas.
8.-	Jacha Kollo	33-179	Alto Villa Nuevo Potosí	Calle 3 de Mayo-Calvario.	2 Área residencial	2 Área residencial	Se presenta restricción de altura en las manzanas: 33-X1, - 33-02, 33-03,33-015 y 33-173.	Las manzanas señaladas, no podrán exceder la altura de una planta.
9.- (*)	Parque Mirador Las Américas - San Luís.	29-26-01	Sopocachi	C. Chaco	3 Área Residencial	3 Área Residencial	Se presentan en el entorno viviendas consolidadas en altura que obstruyen visuales. Desestimándose al mirador como tal.	En el entorno del Parque, se presentan edificaciones altas consolidadas.
10.	El	28-21	Sopocachi	C. Pedro	Plaza	3 Área	No se presentan	La restricción en las construcciones que se

-	Montículo			Salazar – C. Gregorio Reynolds y Calle Presbítero Medina		residencial	restricciones en el entorno inmediato, debido a que se constituye en área verde, se presentan restricciones en el entorno mediano, entre las que se encuentran las manzanas 28-45, 66 y 67, las Mzas. 28- 42-46-61-64-56-55-59-58 y 20.	encuentran dentro del área de influencia del Mirador, es decir dentro de una distancia de 2 cuadras del ángulo visual.(ver gráfico) Por lo tanto la altura de construcción en: 1. Las manzanas 28-45, 28-66 y 28-67, alcanzará a 3 plantas. 2. Y en las manzanas 28-46,42-46-61-64-56-55-59-58-y-20, la altura de 4 plantas.
11. - (*)	Presbítero Medina – Parque Primavera	28-89	San Jorge	Prolong. C. Presbítero Medina – Final Vincenti	3 Área Residencial	3 Área residencial con retiro frontal de 3.00 m.	La altura de las construcciones circundantes al supuesto mirador, obstaculizan las visuales requeridas para constituirse como mirador.	El entorno, deberá ser administrado bajo el Reglamento USPA.
12. -	Luis Eduardo Siles	28-99	Kantutani	Av. Kantutani	P1 Aires de río y Corredores Verdes. (Parque de la Revolución)	P1 Aires de Río y Corredores Verdes.	No se presentan restricciones al entorno	No se presentan restricciones en altura de las construcciones en el entorno del mirador por su ubicación elevada.
13. -	El Calvario	45-34	Villa de la Cruz	C. final Manzaneda y C. Sánchez Simbrón	2 Área residencial	2 Área residencial.	Se observa que en el entorno inmediato al mirador, se encuentran muros de cerco, en el mismo nivel, razón por lo que en la manzana donde se encuentra el mirador se deben restringir alturas. Las manzanas donde se presentan	En la Manzana 1. C.C.45-34 donde se encuentra ubicado el Mirador, en los primeros predios que colindan con la iglesia y parte del mirador deben mantener la altura de una planta. El área en observación que se marca en propuesta (ver fichas) actualmente se encuentra en proceso de expropiación. 2. En la Mza. 45-14 la altura será restringida a los primeros predios que colindan con el mirador, debiendo mantenerse una altura similar a la de un muro de cerco (2.40 m.), es decir que la altura máxima de cumbrera o la parte más alta de la cubierta de una construcción en estos predios, no deberá excederse la altura del muro de cerco. En la

							restricciones son la 45-34,45-14, 45-01,45-03 y la 45-13.	misma manzana hacia la calle 3 de noviembre, la altura permisible alcanzará las dos plantas. (parte baja de la mza.) 3. Las manzanas 45-01, 45-03 y 45-13 en los primeros lotes que colindan con la Calle 3 de Noviembre podrán alcanzar las dos plantas.
14. -	Killi Killi	21-16	Villa Pabón	Av. La Bandera	2 Área residencial	2 Área residencial	Se presenta restricción en la Mza. 21-16 aledaña al Mirador, separada por un pasaje y en la Mza. 35-18.	La manzana del mismo código catastral al del mirador, se encuentra separada solo por un pasaje, de viviendas con una planta de altura, las cuales no deberán exceder en la parte mas alta o cumbre del nivel de piso del mirador, significando la altura de una planta. La manzana 35-18 podrá alcanzar la altura de dos plantas en los primeros predios que dan a la calle La Bandera y Calle Braum.
15. -	27 de Mayo Mirador - Apacheta	Sin registro catastral	Zona 27 de Mayo	Sendero de acceso peatonal. Acceso vehicular hasta cierto lugar.	RN Áreas de Riesgo Naturales.	RN Áreas de Riesgos Naturales	Sin restricciones en el entorno.	Sin restricciones en altura de edificaciones, por no existir ninguna en su entorno.
16. -	Mirador Antenas de ENTEL	Sin registro catastral.	<u>Pampahasi</u> Alto	Sendero de acceso	RN Áreas de Riesgos Naturales	RN Áreas de Riesgo Naturales.	No se presentan restricciones en el entorno.	Sin restricciones, en altura de edificaciones
17. -	Mirador Escobar Uría	20-763	Pampahasi Alto	Av. Circunvalación	RN Áreas de Riesgos Naturales	RN Áreas de Riesgos Naturales invadida por construcciones.	Se presentan restricciones en las Manzanas sin C.C. (ver gráfico)	Se presenta restricción en altura máxima de construcción de una planta en las manzanas sin C.C.
18. -	Nuevo Mirador de Alto Pampahasi	20-169	Alto Pampahasi	Av. Circunvalación	RN Áreas de Riesgos Naturales	RN Áreas de Riesgos Naturales	No se presentan restricciones al entorno	Sin restricción,
19. -	Mirador Santo Domingo	20-183	Kupini	Calle Sin/Nombre (Río Huayllas)	3 Área residencial	3 Residencial RN Áreas e riesgo naturales.	No se presentan restricciones al entorno.	Sin restricción de altura en construcciones.
20.	Mirador	Sin código	Villa Litoral	C. Carlos	3 Área	3 Área	No se presentan	Sin restricción de alturas de edificación.

-	Villa Litoral	catastral.		Loayza	residencial	residencial	restricciones al entorno	
21.	Mirador San Isidro Alto	34-356	San Isidro Alto	Av. Las Retamas	AF Área de Forestación y área verde.	AF Área de Forestación y área verde 3 residencial.	Sin restricciones	No se presentan restricciones al entorno. Sin embargo existe una precaria construcción que rompe con el conjunto del área del mirador
22. -	Parque Mirador Escobar Uría	20-708	Escobar Uría	Calle S/N entre C. 4 y C. 8.	3 Área residencial	3 Área residencial	Sin restricciones en su entorno.	No se presentan restricciones en altura por no existir edificaciones aledañas.
23	Parque Mirador de Alto Pacasa	Sin código catastral	Alto Pacasa	Av. Imperial	3 Área residencial	Se presenta restricción en la parte baja del talud y en la Mza. 35-437, en forma parcial.	En el entorno inmediato compartiendo la misma área del mirador se encuentran dos construcciones destinadas a reten policial. Las construcciones en la parte baja del talud del mirador al igual que las del frente al mirador (cruzando la vía) podrían obstruir parcialmente visuales (Mza. 35-437.	1. Se restringe la altura de las construcciones que se encuentran en la parte baja del talud a una planta. 2. En la Mza. 35-437, solo en los primeros predios que colindan con la Av. Imperial, se restringe la altura de construcción a dos plantas.
24.	Parque Mirador Juan sin Miedo	34-282	Zona San Isidro	Quebrada Kollpajahu i-ra entre las Calles Nieves Linares y 10 de Noviembre	AF Área de forestación y Áreas verdes	3 Área residencial.	No existe restricción porque la ubicación es estratégica en altura y entorno natural.	No se presenta restricción en altura de construcciones.
(**)								

25	Parque Mirador UFAO	17- 283-1	Alto Obrajes	Calle 10	3 Área Residencial.	3 Área residencial	Se presenta restricción en el entorno en las manzanas 17-74, 17-73 y 17-160.	1. Se debe realizar restricción en altura de las edificaciones en los predios de la parte superior de la manzana 17-74 que colinda con el Callejón S/Nombre, permitiendo la altura de dos plantas. 2. Las construcciones de los predios de la parte inferior de la misma manzana no sobrepasarán las tres plantas. 3. En la manzana 17-73 en los predios que colindan con la calle10, en el sector señalado en plano adjunto se restringirá la altura de construcción a dos plantas. 4. La manzana 17-60, será restringida a tres plantas.
26.	Mirador Corazón de Jesús	No cuenta con código catastral.	Alto Seguenco ma	Calle 2 A	4P Área Residencial	4P Área residencial	Sin restricciones en el entorno mediato. Se observa la construcción de una Capilla en el mismo Mirador, la que obstruye visuales.	No se consideran restricciones de altura en construcciones.
27.	Mirador Santuario de Schoenstatt	No cuenta con código catastral.	Meseta de Achumani	Final Calle Julio Méndez	RN Área de Riesgo Naturales y parte del mirador en AF	RN Áreas de Riesgo Naturales y AF Área de forestación y área verde.	Sin restricciones en su entorno.	Sin restricciones en altura de construcciones.
28.	Mirador Av. del Libertador	22-42	Sector Rosasani	Av. del Libertador .	3 Área Residencial	P1 Aires de Río y Corredores Verdes y 3 Área Residencial.	Sin restricciones en el entorno por la ubicación estratégica del mirador.	Sin restricciones en altura de construcciones
29.	Mirador Scout	27-13	Alto Seguenco ma	Av. de Circunvalación	4P Área Residencial.	4P Área Residencial y RN Áreas de Riesgos Naturales.	Sin restricciones en el entorno	Sin restricciones en altura de construcción.
30.	Mirador Apacheta	No cuenta con código	Autopista La Paz – El	Autopista La Paz –	2 Área Residencial.	2 Área Residencial	Sin restricciones en el entorno.	Sin restricciones en altura de construcción.

(**)	Salla Humani	catastral.	Alto.	El Alto				
------	-----------------	------------	-------	---------	--	--	--	--

NOTA.- Para la interpretación correcta del presente Cuadro, se señala: Debe asignarse Uso de Suelo de Equipamiento destinado a Miradores a todos los señalados en este documento.

- (**) Estos espacios reúnen los requisitos para constituirse en un mirador.