



CÓDIGO DE COLOR DE IDENTIFICACIÓN DEL PATRÓN DE ASENTAMIENTO EN EL PLANO DE USOS DE SUELO

1 CONSIDERACIONES GENERALES Y LOCALIZACIÓN

El patrón de asentamiento PUC-2 se refiere a áreas de vivienda localizadas en la calle Federico Suazo, desde la intersección con la calle Bueno hasta la intersección con la calle Zapata en el Macro Distrito Centro. El Plano General de Usos de Suelo USPA y el Plano del Macro Distrito Centro indican la localización del Patrón.

2 USO DEL SUELO Y ACTIVIDAD A SER DESARROLLADA DENTRO DEL PATRÓN

Uso Principal: Vivienda

Las actividades económicas están condicionadas a reglamentación específica y serán autorizadas mediante Resolución Administrativa emitida por la Sub Alcaldía.

3 PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN

AREA DE LOTE EDIFICABLE (ALE) 600.00 m2		RETIROS MÍNIMOS DE EDIFICACIÓN (RME) Hacia el Boulevard Ellodoro Camacho: Frontal Obligatorio Semisótano 1: 8.00 m. Frontal Obligatorio Semisótano 2: 11.00 m. Frontal Obligatorio Semisótano 3: 14.00 m. Frontal Obligatorio Torre: 14.00 m. Hacia la Calle Federico Suazo: Frontal Sótano : 3.00 m. Laterales Torre: De acuerdo a fórmula
FRENTE MÍNIMO DE LOTE (FML) 20.00 m.		ÁREA MÍNIMA DE PARQUEO (AMP) Obligatorio: 1 unidad por c/ 150.00 m2 en AME Dimensiones mínimas: (Ancho 2.50 m, Largo 5.00 m., Altura de paso 2.20 m.)
ÁREA MÁXIMA A CUBRIR (AMC) Semi Sótano 70 % del ALE Zócalo 1: 70% del ALE Zócalo 2: 60 % del ALE Torre 50 % del ALE		ÁREA MÍNIMA VERDE (AMV) 30 % del ALE
ANCHO DE VÍA Calle Federico Suazo	ÁREA MÁXIMA A EDIFICAR (AME) Zócalo 140 % del ALE Torre 760 % del ALE	ÁLTURA MÁXIMA DE FACHADA (AMF) En función del AME y Retiros

4 INCENTIVOS A LA INVERSIÓN

ÁREA DE LOTE EDIFICABLE (ALE)

Para lotes de 1.200.00 m² o mayores, se incrementa el 100 % del ALE al AME

RETIROS (RME)

Para cada metro lineal de retiro frontal adicional el exigido y que se destine a área verde, se incrementa el 8 % del ALE al AME. Este incremento no será recalculado en AMV.

ÁREA MÁXIMA A CUBRIR (AMC)

Por cada 10 % menos utilizado del AMC establecido se incrementa el 15 % del ALE al AME

AREA MÍNIMA VERDE (AMV)

Por cada 10 % adicional al porcentaje requerido en AMV se incrementa el 15% del ALE al AME

PARQUEOS

La implementación de 50 % adicional del número de parqueo mínimo requerido para uso exclusivamente público y de acceso directo a la vía, se incrementa el 100 % del ALE al AME.

Los incentivos a la inversión son los únicos que modifican el parámetro AMF, no limitando su altura, cumpliendo con los retiros en función a la altura del proyecto.

5 OBSERVACIONES

1. En **AME** la caja de escaleras, sala de máquinas, caja de ascensor y el pasillo de acceso a los departamentos de edificaciones multifamiliares, al ser superficies de propiedad común, **NO** son superficies de cálculo.
2. En **AME**, los conjuntos habitacionales (mas de 10 unidades), bajo régimen de condominio las áreas destinadas a equipamiento socio cultural, deportivo, recreativo, salud, educación, de uso público y registradas como propiedad común en **DDRR** **NO** son consideradas para el cálculo.
3. En conjuntos habitacionales (mas de 10 unidades), bajo régimen de condominio es obligatoria la incorporación de una **sala de copropietarios** y el equipamiento de acompañamiento mínimo con una superficie no menor al 50% del área de la unidad habitacional preponderante; esta superficie debe ser registrada ante **DDRR** como uso común y no es objeto de calculo en el AME
4. En **AME** las áreas destinadas a la provisión de servicios básicos (agua, energía eléctrica, alcantarillado, telecomunicaciones y gas) **NO** son superficies de cálculo y cumplirán los requerimientos establecidos por las empresas proveedoras de servicios básicos.
5. En **AMF**, la altura de la sala de máquinas y del tanque de agua, **NO** es considerada.
6. **Ascensores:** A partir de la quinta planta, es requisito ascensor que contemple acceso a los niveles de semisótano y sótano que presenten parauques.

5

OBSERVACIONES (Continuación)

7. En **AME** las áreas destinadas a la provisión de servicios básicos (agua, energía eléctrica, alcantarillado, telecomunicaciones y gas) **NO** son superficies de cálculo y cumplirán los requerimientos establecidos por las empresas proveedoras de servicios básicos.
8. En **AMF**, la altura de la sala de máquinas y del tanque de agua, **NO** es considerada.
9. El 10 % de superficie descubierta en zócalo con fines de ventilación e iluminación natural
10. Altura de zócalo 3.00 m. mínimo a piso terminado.
11. Área mínima para **Pozo de aire y luz**: 6,00 m² (3,00 m. x 2,00 m). como mínimo.
12. Si el frente del predio es menor a 15,00 m. la torre sólo dejará un retiro lateral y un AMF máximo de 7 Plantas.
13. Retiro frontal sin cerramiento, integrado con la acera
14. Mobiliario Urbano: el área verde frontal deberá contar con un basurero por cada 10,00 m. lineales y una luminaria por cada 6,00 m. lineales
15. No se admiten voladizos sobre retiros obligatorios.
16. En áreas de riesgo identificadas en el "Mapa de Georriesgos Sectoriales" es **obligatoria** presentación de informe elaborado por Ingeniero Geotécnico.
17. Todo proyecto de edificación debe contar con estudio geotécnico, proyecto arquitectónico y cálculo estructural a partir de la quinta planta
18. La altura máxima de muros de contención no excederá el equivalente a una planta de altura. Estudio geotécnico y cálculo estructural obligatorios.
19. En ambientes destinados a actividades laborales, se dará cumplimiento a lo establecido en el Art. 61 del Decreto Ley N° 16998 del 2 de agosto de 1979, Ley General de Higiene Seguridad Ocupacional y Bienestar, que determina la altura mínima de ambiente en 3 metros.
20. La supresión de barreras arquitectónicas se deberá implementar, conforme a la O.M. 107 / 98 HAM-HCM 095 / 98 así como la Ley N° 1678 de fecha 15 de diciembre de 1995 "Ley Boliviana de la Persona con Discapacidad"

6

PREDIOS QUE NO CUMPLEN LOS PARÁMETROS ALE Y/O FML

En lotes con superficie y/o frente menores a los determinados en ALE y FML los parámetros de edificación serán calculados en proporción a la superficie y frente respectivamente



INFORMACIÓN ADICIONAL DE CONSULTA GENERAL

MAPA DE GEORIESGOS SOCIONATURALES

Si el predio se encuentra en un área de riesgo de acuerdo al "Mapa de Georriesgos Socionaturales", se deberá acompañar obligatoriamente a los planos de construcción, el estudio geológico-geotécnico avalado por la Unidad pertinente del GMLP

PREDIOS AL INTERIOR DE UNA MANZANA

Se aplicará lo establecido en el anexo Predios **ubicados en el interior de una manzana** del reglamento de USPA

PLANO DE ÁREAS PATRIMONIALES

La Oficialía Mayor de Culturas intervendrá en el proceso de aprobación de planos, legalización, sustitución, remodelación u otro sólo cuando se trate de un edificio patrimonial determinado en el "Plano de Identificación del Patrimonio Arquitectónico y Urbano"

CARTILLAS NORMATIVAS DE PLAZAS, MIRADORES Y APACHETAS

En lotes de terreno próximos y contiguos a Plazas, Miradores y Apachetas, se aplicarán los parámetros contenidos en las cartillas y anexo respectivos.