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

PUC-5

1 CONSIDERACIONES GENERALES Y LOCALIZACIÓN

El patrón de asentamiento PUC-5 se refiere a áreas de vivienda localizadas en la manzana comprendida entre la Av. Simón Bolívar y la calle Managua, 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)
150.00 m2

RETIROS MÍNIMOS DE EDIFICACIÓN (RME)
Frontal, laterales y fondo: Opcionales. Para apertura de ventanas: 3,00 m. (a predios vecinos)

FRENTE MÍNIMO DE LOTE (FML)
8.00 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)	
Av. Simón Bolívar	Resto de vías y Pasajes
Semi Sótano: 90 % Zócalo: 90 % Torre: 70 %	Semi Sótano 70 % Torre 70 %

ÁREA MÍNIMA VERDE (AMV)	
Av. Simón Bolívar	Resto de vías y Pasajes
10 % del ALE	30 % del ALE

ANCHO DE VÍA	ÁREA MÁXIMA A EDIFICAR (AME)	ÁLTURA MÁXIMA DE FACHADA (AMF)
Av. Simón Bolívar	530 % del ALE	7 Plantas
Calle Managua	210 % del ALE	3 Plantas

4 VOLADIZOS

Ancho de vía	Ancho de voladizo
De 6.00 m. a menor de 8.00 m.	0,50 m.
De 8.00 m. a menor de 10.00 m.	0,75 m.
Igual o mayor a 10.00 m.	1,00 m.
El largo del voladizo respeta retiros mínimos; sobre vía pública la superficie **No** es objeto de fraccionamiento) La altura mínima, medida desde el nivel de la acera al punto inferior del voladizo: mínimo 2,50 m.	

5 INCENTIVOS A LA INVERSIÓN

ÁREA DE LOTE EDIFICABLE (ALE)
Para lotes de 300.00 m2 o mayores, emplazados en vías de 12.00 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
AREA 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

La aplicación de uno o la combinación de varios incentivos a la inversión en el parámetro AMF está condicionada al ancho de vía de acuerdo a la siguiente alternativa:
a) En vías de ancho menores a 12.00 m. la AMF NO excederá a una planta a la establecida (incluye altura de cubierta)
b) En vías de ancho de 12.00 m. o mayores la AMF NO excederá a dos plantas a la establecida (incluye altura de cubierta)

6 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 parqueos.

6 OBSERVACIONES (Continuación)

7. Los inmuebles con valoración patrimonial serán analizados por la Comisión encargada del Centro Histórico y Áreas Patrimoniales.
8. Altura de zócalo 3.00 m. mínimo a piso terminado.
9. Área mínima para **Pozo de aire y luz:** 6,00 m2 (3.00 m. x 2.00 m). como mínimo.
10. En áreas de riesgo identificadas en el "Mapa de Georiesgos Socionaturales" es **obligatoria** presentación de informe elaborado por Ingeniero Geotécnico.
11. Todo proyecto de edificación debe contar con estudio geotécnico, proyecto arquitectónico y cálculo estructural a partir de la quinta planta
12. La altura máxima de muros de contención no excederá el equivalente a una planta de altura. Estudio geotécnico y cálculo estructural obligatorios.
13. En ambientes destinados a actividades laborales, se dará cumplimiento a lo establecido en el Art. 61 del Decreto Ley Nº 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.
14. La supresión de barreras arquitectónicas se deberá implementar, conforme a la O.M. 107 / 98 HAM-HCM 095 / 98 así como la Ley Nº 1678 de fecha 15 de diciembre de 1995 "Ley Boliviana de la Persona con Discapacidad"

7 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

i INFORMACIÓN ADICIONAL DE CONSULTA GENERAL

MAPA DE GEORIESGOS SOCIONATURALES

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

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.

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

MD Centro
USPACENTROUSPACE