

EJEMPLO GRÁFICO

1 CONSIDERACIONES GENERALES Y LOCALIZACIÓN

El patrón de asentamiento Centro 5 se refiere a áreas de vivienda habitacional en torre aislada de densidad media localizada en el Macrodistrito 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) 500.00 m2		RETIROS MÍNIMOS DE EDIFICACIÓN (RME) Frontal Obligatorio: 3.00 m. Laterales y Fondo Obligatorios: (1/21 h + 2.00 m.) (mínimo 3.00 m. hasta 7a. Planta y aumentando de acuerdo a formula según incrementan plantas y altura).
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) 60 % del ALE		ÁREA MÍNIMA VERDE (AMV) 30 % del ALE
ANCHO DE VÍA	ÁREA MÁXIMA A EDIFICAR (AME)	ÁLTURA MÁXIMA DE FACHADA (AMF)
Aplica a cualquier ancho de vía	500 % del ALE	En función de AME y retiros

Para áreas mayores en ALE, remitirse al ábaco correspondiente del Anexo IV del Reglamento de Usos de Suelo y Patrones de Asentamiento

4 INCENTIVOS A LA INVERSIÓN

AREA DE LOTE EDIFICABLE

AREA DE LOTE EDIFICABLE
Para lotes de 1.000,00 m2 o mayores, se incrementa el 100 % del ALE al AME

RETIROS (RME)

Para cada metro lineal de retiro frontal adicional al 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 % de su ALE al AME

AREA MÍNIMA VERDE (AMV)

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

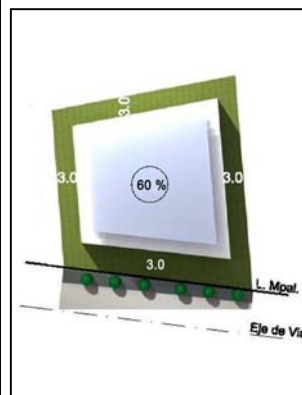
PARQUEOS

La implementación de 50 % adicional del número de parqueo mínimo requerido para uso exclusivamente público y de acceso directo a la vía. incremento de 100 % en AME

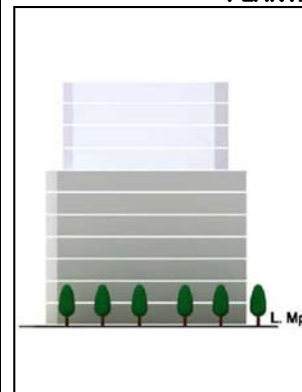
Los incentivos a la inversión son los únicos que modifican el parámetro AMF, no limitando su altura, cumpliendo con los retiros en función a la altura de proyecto.

5 OBSERVACIONES

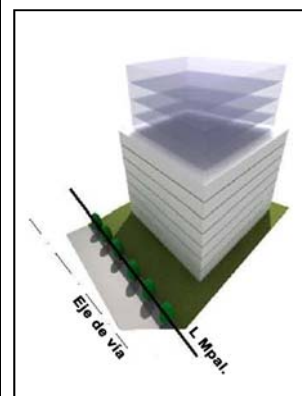
1. En **AME** la caja de escaleras, caja de ascensor, sala de máquinas y el pasillo de acceso a los departamentos de edificaciones multifamiliares, al ser superficies de propiedad común, **NO** son superficies de cálculo.
2. En **AME**, los conjuntos habitacionales (mas de 10 unidades), bajo régimen 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. Área mínima para **Pozo de aire y luz** 6,00 mt (3.00 m. x 2.00 m). como mínimo.
7. En el retiro frontal como terreno pleno es requisito plantar un árbol de copa media por cada 20.00 m2 de superficie natural, superficie que comprende el largo del retiro frontal con un ancho de 1.50 m. (ver croquis)
8. Todo proyecto de edificación debe contar con estudio geotécnico, proyecto arquitectónico y cálculo estructural.
9. 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.
10. Retiro frontal sin cerramiento, integrado con la acera
11. 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
12. No se admiten voladizos sobre retiros obligatorios.
13. 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.
14. 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"



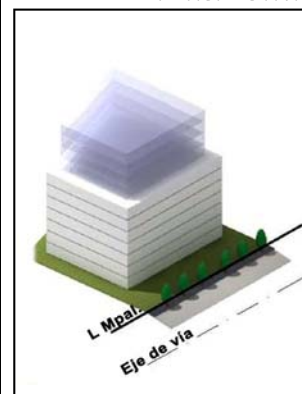
PLANTA



ELEVACIÓN



PERSPECTIVA



PERSPECTIVA

EJEMPLO GRÁFICO

No constituyen Parámetros de Edificación

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



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

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"

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

Se permite la ocupación temporal de retiros frontales exclusivamente en las vías determinadas en el anexo II de la Ordenanza Municipal que aprueba el Reglamento de Usos de Suelo y Patrones de Asentamiento de la presente Ordenanza Municipal.

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

EJEMPLOS GRÁFICOS

