

Mallasa 4CP



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

EJEMPLO GRÁFICO

1 CONSIDERACIONES GENERALES Y LOCALIZACIÓN

El patrón de asentamiento Mallasa 4CP se refiere a áreas de vivienda pareada con actividad comercial localizada en el Macrodistrito Mallasa. El Plano General de Usos de Suelo USPA y el Plano del Macro Distrito Mallasa 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

ÁREA DE LOTE EDIFICABLE (ALE)	RETIROS MÍNIMOS DE EDIFICACIÓN (RME)	
300.00 m ²	Zócalo 3.00 m. obligatorio (Frente, fondo) Torre 3.00 m. (frontal, fondo y un lateral obligatorio) Un lateral con la posibilidad de parear al vecino hasta un 50 % de la profundidad del lote	
FRENTE MÍNIMO DE LOTE (FML)	ÁREA MÍNIMA DE PARQUEO (AMP)	
12.00 m.	Obligatorio: 1 unidad por c/ 150.00 m ² en AME Dimensiones mínimas: (Ancho 2.50 m., Largo 5.00 m., Altura de paso 2.20 m.)	
ÁREA MÁXIMA A CUBRIR (AMC)	ÁREA MÍNIMA VERDE (AMV)	
Zócalo 70 % del ALE Torre 50 % del ALE	30 % del ALE	
ANCHO DE VÍA	ÁREA MÁXIMA A EDIFICAR (AME)	ALTURA MÁXIMA DE FACHADA (AMF)
Aplica a cualquier ancho de vía	220 % del ALE	5 Plantas

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

ÁREA DE LOTE EDIFICABLE (ALE)

Para lotes de 600.00 m² o mayores, emplazados únicamente en vías de 12.00 m. o mayores, adición del 100 % del ALE al AME (superficie del predio)

RETIROS (RME)

Para cada metro lineal de retiro frontal destinado a área verde, adición del 8 % de su ALE al AME. Este incremento no será recalculado en AMV

ÁREA MÁXIMA A CUBRIR (AMC)

Por cada 10 % menos utilizado en AMC y destinado exclusivamente a área verde adición del 15 % de su ALE al AME

ÁREA MÍNIMA VERDE (AMV)

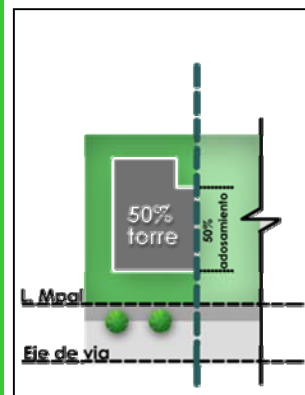
Por cada 10 % adicional al mínimo requerido en AMV adición del 15% de su ALE al AME

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:

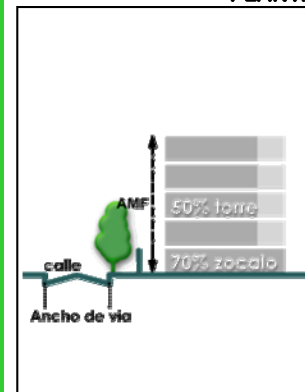
- En vías de ancho menores a 12.00 m. la AMF NO excederá a una planta a la establecida (incluye altura de cubierta)
- En vías de ancho de 12.00 m. o mayores la AMF NO excederá a dos plantas a la establecida (incluye altura de cubierta)

5 OBSERVACIONES

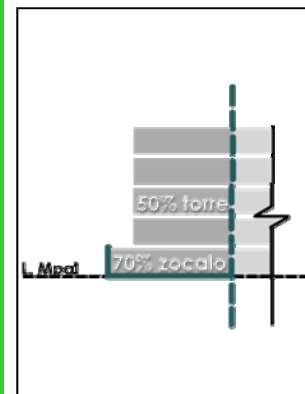
- En AME la caja de escaleras, caja de ascensor, sala de máquinas y el pasillo de acceso a los departamentos de edificaciones multifamiliares, al ser superficies de propiedad común, NO son superficies de cálculo.
- En AME, los conjuntos habitacionales (mas de 10 unidades), bajo régimen de condominio las áreas destinadas a equipamiento socio cultural, deportivo, recreativo, salud, educación, de uso público y registradas como propiedad común en DRRR NO son consideradas para el cálculo.
- 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 DRRR como uso común y no es objeto de cálculo en el AME
- 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.
- En AMF, la altura de la sala de máquinas y del tanque de agua, NO es considerada.
- Ascensores: A partir de la quinta planta, es requisito ascensor que contemple acceso a los niveles de semisótano y sótano que presenten parqueos.
- En áreas de riesgo identificadas en el "Mapa de Georriesgos Socionaturales" es obligatoria presentación de informe elaborado por Ingeniero Geotécnico.
- Todo proyecto de edificación debe contar con estudio geotécnico, proyecto arquitectónico y cálculo estructural a partir de la quinta planta
- Lotes con frente menor a 11.00 m. podrán acogerse al Patrón 4L con la posibilidad de la proyección y construcción de una vivienda unifamiliar
- No se admiten voladizos sobre retiros obligatorios.
- Frente de lote sin cerramiento integrado a la acera con posibilidad de uso por parte del propietario.
- En caso de no conseguir la fusión de lotes, se deberá presentar la asociación en proyecto pudiendo adosar la torre respetando retiro frontal, posterior y un lateral; Adosamiento máximo 50% de la profundidad del lote (Obligatorio) .
- 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.
- 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"



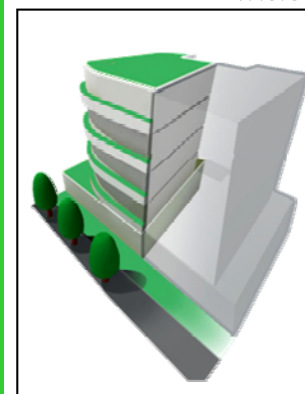
PLANTA



SECCIÓN



ELEVACIÓN



PERSPECTIVA

EJEMPLO GRÁFICO
No constituyen Parámetros de Edificación

MD Mallasa

Mallasa 4CP

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

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.

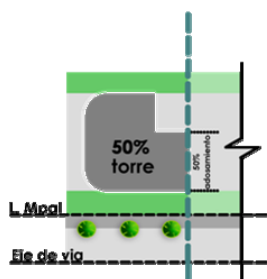
PREDIOS AL INTERIOR DE UNA MANZANA

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

PLANO DE OCUPACIÓN TEMPORAL DE RETIROS FRONTALES

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.

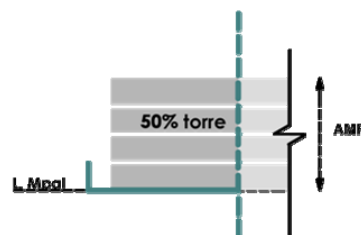
EJEMPLOS GRÁFICOS



PLANTA



SECCIÓN



ELEVACIÓN FRONTAL