

1 CONSIDERACIONES GENERALES Y LOCALIZACIÓN

El patrón de asentamiento Sur 4CP se refiere a áreas de vivienda pareada con actividad comercial localizada en el Macrodistrito Sur. El Plano General de Usos de Suelo USPA y el Plano del Macro Distrito Sur 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) 240.00 m2		RETIROS MÍNIMOS DE EDIFICACIÓN (RME) Zócalo 3.00 m. obligatorio (Frente, fondo) Torre 3.00 m. (frontal, fondo y un lateral obligatorio) 3.00 m. (Un lateral con la posibilidad de parear al vecino hasta un 50 % de la profundidad del lote)
FRENTE MÍNIMO DE LOTE (FML) 12.00 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) Zócalo 70 % del ALE Torre 50 % 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	250 % 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

AREA DE LOTE EDIFICABLE (ALE)

AREA DE COTE EDITABLE (ALE)
Para lotes de 480.00 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.

AREA 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

AREA MÍNIMA VERDE (AMV)

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

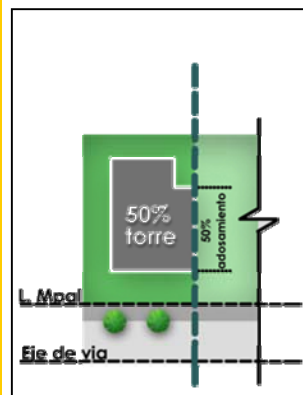
La aplicación de uno o la combinación de varios incentivos a la inversión en el parámetro AMF está condicionada al ancho de vía de acuerdo a la siguiente alternativa:

- 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)

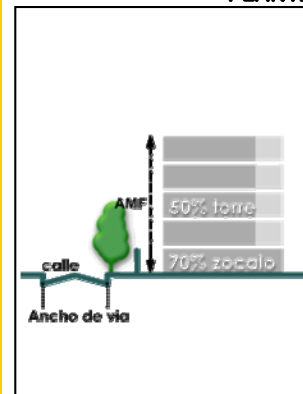
5 OBSERVACIONES

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 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
3. En **AME** las áreas destinadas a la provisión de servicios básicos (agua, energía eléctrica, alcantarillado, telecomunicaciones y gas) cumplirán los requerimientos establecidos por las empresas proveedoras de servicios básicos; **NO** son superficies de cálculo
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 m² (3,00 m. x 2,00 m). como mínimo.
7. **Ascensores**: A partir de la quinta planta, es requisito ascensor que contemple acceso a los niveles de semisótano y sótano que presenten parqueos.
8. En áreas de riesgo identificadas en el "Mapa de Georriesgos Socionaturales" es **obligatoria** presentación de informe elaborado por Ingeniero Geotécnico.
9. Todo proyecto de edificación debe contar con estudio geotécnico, proyecto arquitectónico y cálculo estructural a partir de la quinta planta
10. Lotes con frente menor a 11,00 m. podrán acogerse al Patrón Sur 4L con la posibilidad de la proyección y construcción de una vivienda unifamiliar
11. No se admiten voladizos sobre retiros obligatorios.
12. Frente de lote sin cerramiento integrado a la acera con posibilidad de uso por parte del propietario.
13. 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)
14. 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.
15. 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"

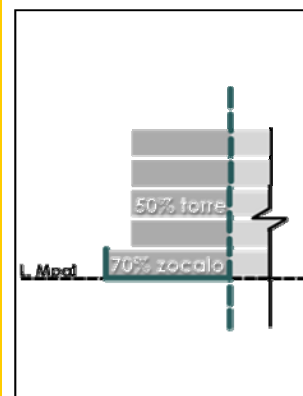
EJEMPLO GRÁFICO



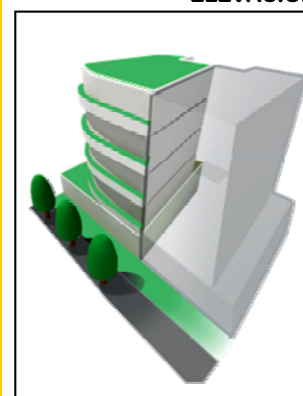
PLANTA



SECCIÓN



ELEVACIÓN



PERSPECTIVA

EJEMPLO GRÁFICO

No constituyen Parámetros de Edificación

PREDIOS QUE NO CUMPLEN LOS PARÁMETROS ALE Y/O FML

i

MAPA DE GEORIESGOS SOCIONATURALES

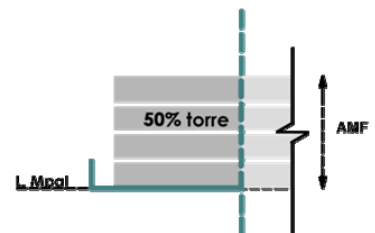
PREDIOS AL INTERIOR DE UNA MANZANA

PLANO DE ÁREAS PATRIMONIALES

PLANO DE OCUPACIÓN TEMPORAL DE RETIROS FRONTALES

CARTILLAS NORMATIVAS DE PLAZAS, MIRADORES Y APACHETAS

EJEMPLOS GRÁFICOS



SECCIÓN

ELEVACIÓN FRONTAL