

EJEMPLO GRÁFICO

1 CONSIDERACIONES GENERALES Y LOCALIZACIÓN

El patrón de asentamiento Centro 3R se refiere a áreas de vivienda con retiro frontal obligatorio localizada en media y baja pendiente en el Macrodistricho Centro. El Plano del Macrodistricho Urbano VII Centro indica 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) 150.00 m2		RETIROS MÍNIMOS DE EDIFICACIÓN (RME) Obligatorio Frontal: 3.00 m. Laterales y fondo: Opcionales Para apertura de vanos, a predios vecinos 3.00 m. mínimo Obligatorio
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) Sótano 90 % del ALE Semi Sótano 70 % del ALE Torre 70 % del ALE		ÁREA MÍNIMA VERDE (AMV) 30 % del ALE
ANCHO DE VÍA	ÁREA MÁXIMA A EDIFICAR (AME)	ALTURA MÁXIMA DE FACHADA (AMF)
Menores a 6.00 m.	140 % del ALE	2 Plantas
De 6.00 m. a menores de 8.00 m.	210 % del ALE	3 Plantas
De 8.00 m. a menores de 10.00 m.	240 % del ALE	4 Plantas
De 10.00 m. a menores de 12.00 m.	270 % del ALE	5 Plantas
De 12.00 m. en adelante	300 % del ALE	6 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 300.00 m2 o mayores, emplazados únicamente en vías de 12.00 m. o mayores, adición del 100 % del ALE al AME. del ALE (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)

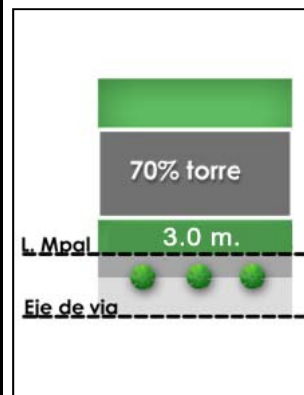
Por cada 10 % adicional al mínimo requerido en AMV adición del 15% de su ALE al AME

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:

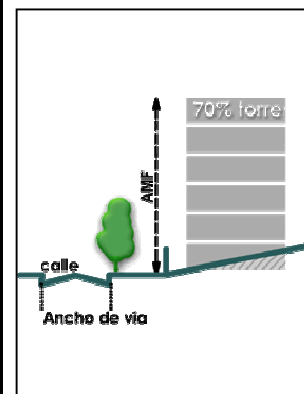
- a) En vías de ancho menores a 12.00 m. la AMF NO excederá a una planta a la establecida (incluye altura de cubierta)
b) En vías de ancho de 12.00 m. o mayores la AMF NO excederá a dos plantas a la establecida (incluye altura de cubierta)

5) OBSERVACIONES

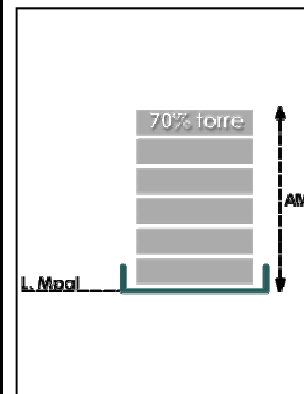
3. En **AME** la caja de escaleras, sala de máquinas, caja de ascensor y el pasillo de acceso a los departamentos de edificaciones multifamiliares, al ser superficies de propiedad común, **NO** son superficies de cálculo.
2. En **AME** las terrazas accesibles, de propiedad y uso común y que no contengan edificaciones de ningún tipo, salvo las que garanticen accesibilidad, (caja de escaleras, caja de ascensor) **NO** son superficies de cálculo y **NO** son consideradas como plantas.
3. 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.
4. Para conjuntos habitacionales, mayores a 10 unidades, bajo régimen de condominio es obligatoria la incorporación de una **sala de copropietarios** y áreas de apoyo. La superficie destinada no será menor al 50% del área promedio de las unidades habitacionales, desde la 11ª unidad el área será incrementada en 1.00 m2 adicional por cada unidad habitacional, esta superficie debe ser registrada ante DD.RR. como Uso Común y no es objeto de cálculo en el AME.
5. 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.
6. En **AMF**, la altura de la sala de máquinas y del tanque de agua, **NO** es considerada.
7. **Ascensores:** En las edificaciones cuya AMF sea superior a 5 plantas es requisito ascensor que contemple acceso a los niveles de semisótano y sótano que presenten parqueos. Para conjuntos habitacionales de interés social, se aplicará la norma técnica de vivienda nacional
8. Área mínima para **Pozo de aire y luz:** 6,00 m2 (3,00 m. x 2,00 m). como mínimo.
9. En áreas de riesgo identificadas en el "Mapa de Georriesgos Socionaturales" es **obligatoria** presentación de informe elaborado por Ingeniero Geotécnico.
- 10.No se admiten voladizos sobre retiros obligatorios
- 11.En retiros frontales se podrán construir sótanos respetando la mitad de los mismos para terreno pleno.
- 12.Todo proyecto de edificación debe contar con estudio geotécnico, proyecto arquitectónico y cálculo estructural a partir de la quinta planta



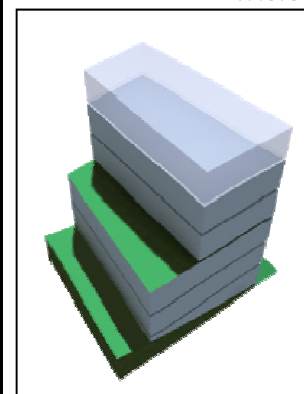
PLANTA



SECCIÓN



ELEVACIÓN



PERSPECTIVA

EJEMPLO GRÁFICO

No constituyen Parámetros de Edificación



5 OBSERVACIONES (Continuación)

- ## 6 PREDIOS QUE NO CUMPLEN LOS PARÁMETROS ALE Y/O FML

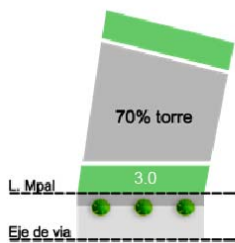
INFORMACIÓN ADICIONAL DE CONSULTA GENERAL

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.

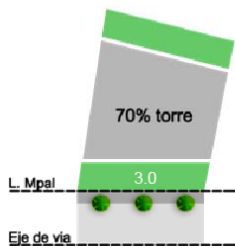
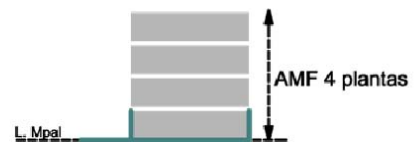
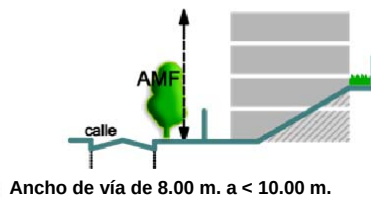
PLANTA	SECCIÓN	ELEVACIÓN FRONTAL
70% torres 3.0 m. L. Mpal Eje de vía Para vías menores a 6 metros 2 plantas	calle Ancho de vía < 6m	L. Mpal AMF 2 plantas
70% torres 3.0 m. L. Mpal Eje de vía Vías de 6.00 m. a menores de 8.00 m. 3 plantas	calle Ancho de vía de 6.00 m. a < 8.00 m.	L. Mpal AMF 3 plantas

LA PAZ
200
AÑOS LIBRES
un fuego que no se apaga

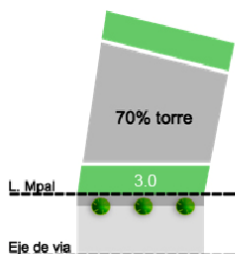
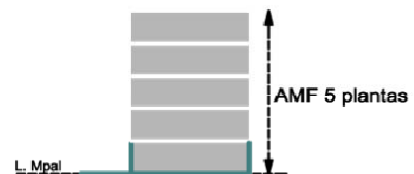
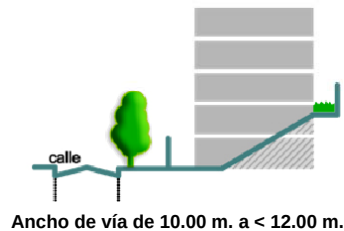
CÓDIGO DE COLOR DE IDENTIFICACIÓN DEL PATRÓN DE ASENTAMIENTO EN EL PLANO DE USOS DE SUELO



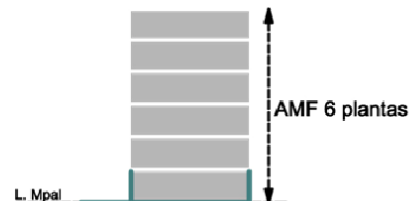
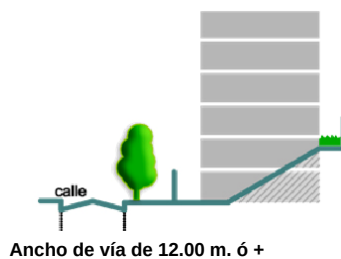
**Vías de 8.00 m. a menores de 10.00 m.
4 plantas**



Vías de 10.00 m. a menores de 12.00 m.
5 plantas



Vías de 12.00 m. en adelante
6 plantas



PLANTA

SECCIÓN

ELEVACIÓN FRONTAL