

1 CONSIDERACIONES GENERALES Y LOCALIZACIÓN

El patrón de asentamiento Sur 3C se refiere a áreas de vivienda y actividades comerciales en media y baja pendiente en el Macrodistrito Sur. El Plano del Macrodistrito Urbano V Sur 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)	RETIROS MÍNIMOS DE EDIFICACIÓN (RME)	
150.00 m ²	Frente, laterales y fondo: Opcionales Para apertura de vanos, a predios vecinos 3.00 m. mínimo obligatorio	
FRENTE MÍNIMO DE LOTE (FML)	ÁREA MÍNIMA DE PARQUEO (AMP)	
8.00 m.	Opcional 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)	
Semi Sótano 90 % del ALE Zócalo 90 % del ALE Torre 70 % del ALE	10 % del ALE	
ANCHO DE VÍA	ÁREA MÁXIMA A EDIFICAR (AME)	ALTURA MÁXIMA DE FACHADA (AMF)
Menores a 6.00 m.	180 % del ALE	2 Plantas
De 6.00 m. a menores de 8.00 m.	250 % del ALE	3 Plantas
De 8.00 m. a menores de 10.00 m.	320 % del ALE	4 Plantas
De 10.00 m. a menores de 12.00 m.	390 % del ALE	5 Plantas
De 12.00 m. a menores de 15.00 m.	480 % del ALE	6 Plantas (2 Zócalos)
De 15.00 m. en adelante	530 % del ALE	7 Plantas (2 Zócalos)

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

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, ocupa hasta el 100% del frente de la construcción.
La altura mínima medida desde el nivel de la acera al punto inferior del voladizo: 2,50 m.

5 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, se incrementa el 100 % del ALE al AME (superficie del predio)

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

ÁREA MÁXIMA A CUBRIR (AMC)

Por cada 10 % menos utilizado del AMC establecido y destinado exclusivamente a área verde se incrementa el 15 % del ALE al AME

ÁREA MÍNIMA VERDE (AMV)

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

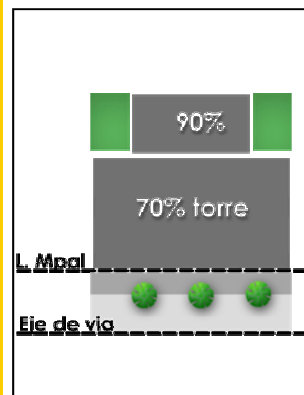
La aplicación de uno o la combinación de varios incentivos a la inversión en el parámetro AMF está condicionada al ancho de vía de acuerdo a la siguiente alternativa:

- 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)

6 OBSERVACIONES

- En AME la caja de escaleras, sala de máquinas, caja de ascensor, pasillo de acceso a los departamentos de edificaciones multifamiliares y acceso a oficinas, consultorios o locales comerciales al ser superficies de propiedad común, NO son superficies de cálculo.
- En AME las terrazas accesibles, de propiedad y uso común y que no contemplen edificaciones de ningún tipo, salvo las que garanticen accesibilidad, (caja de escaleras y caja de ascensor) NO son superficies de cálculo y NO son consideradas como plantas.
- 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.
- 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.

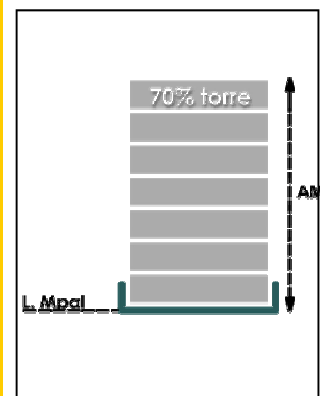
EJEMPLO GRÁFICO



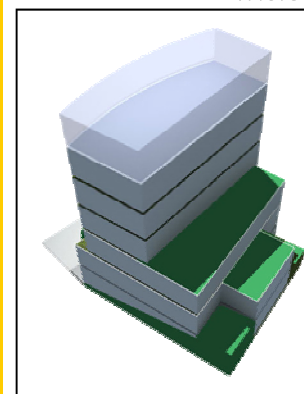
PLANTA



SECCIÓN



ELEVACIÓN



PERSPECTIVA

EJEMPLO GRÁFICO
No constituyen Parámetros de Edificación

6 OBSERVACIONES (Continuación)

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. El 10 % de superficie descubierta en zócalo con fines de ventilación e iluminación natural
8. Altura de zócalo 3.00 m. mínimo a piso terminado.
9. **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.
10. Área mínima para **Pozo de aire y luz:** 6,00 m² (3,00 m. x 2,00 m). como mínimo.
11. En áreas de riesgo identificadas en el "Mapa de Georriesgos Socionaturales" es **obligatoria** presentación de informe elaborado por Ingeniero Geotécnico.
12. Todo proyecto de edificación debe contar con estudio geotécnico, proyecto arquitectónico y cálculo estructural a partir de la quinta planta
13. Para la implementación del AMV en la zona de Bella Vista, se deberá considerar un estudio de drenaje e impermeabilización.
14. La altura máxima de muros de contención no excederá el equivalente a una planta de altura. Estudio geotécnico y cálculo estructural obligatorios.
15. **Cálculo de estructuras antisísmico:** En las edificaciones cuya AMF sea superior a 5 plantas es requisito obligatorio para la aprobación de planos de construcción la presentación de cálculo de estructuras antisísmico, memoria de cálculo y planos respectivos, de acuerdo a lo establecido en las normas y políticas nacionales vigentes.
16. 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.
17. 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"

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 GEORRIESGOS 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

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 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.