

1 CONSIDERACIONES GENERALES Y LOCALIZACIÓN

El patrón de asentamiento Sur 3R se refiere a áreas de vivienda con retiro frontal obligatorio localizada en media y baja pendiente en el Macrodistrato Sur. El Plano del Macrodistrato 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

AREA DE LOTE EDIFICABLE (ALE)		RETIROS MÍNIMOS DE EDIFICACIÓN (RME)			
150.00 m2		Obligatorio Frontal: 2.00 m. Obligatorio Frontal: 3.00 m. (Av. 14 de Septiembre — Obrajes) 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.		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)		ÁREA MÍNIMA VERDE (AMV)			
Sótano 90 % del ALE Semi Sótano 70 % del ALE Torre 70 % del ALE		30 % del ALE			
ANCHO DE VÍA		ÁREA MÁXIMA A EDIFICAR (AME)		ÁLTURA MÁXIMA DE FACHADA (AMF)	
			Alto Obrajes		Alto Obrajes
Menores a 6.00 m.	140 % del ALE	180 % del ALE		2 Plantas	3 Plantas
De 6.00 m. a menores de 8.00 m.	210 % del ALE	220 % del ALE		3 Plantas	4 Plantas
De 8.00 m. a menores de 10.00 m.	240 % del ALE	260 % del ALE		4 Plantas	5 Plantas
De 10.00 m. a menores de 12.00 m.	270 % del ALE	300% del ALE		5 Plantas	6 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

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

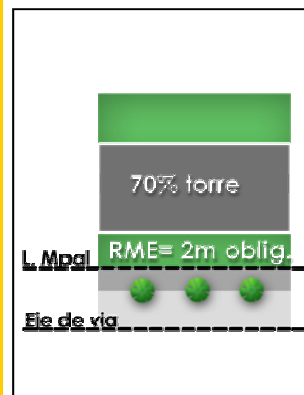
La aplicación de uno o la combinación de varios incentivos a la inversión en el parámetro AMF está condicionada al ancho de vía de acuerdo a la siguiente alternativa:

- 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)

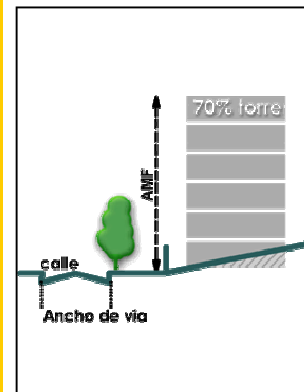
5 OBSERVACIONES

- En AME la caja de escaleras, 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.
- 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, caja de ascensor) NO son superficies de cálculo y NO son consideradas como plantas.
- 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.
- 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
- 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: 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.
- Área mínima para Pozo de aire y luz: 6.00 m² (3.00 m. x 2.00 m.) como mínimo.
- En áreas de riesgo identificadas en el "Mapa de Georriesgos Socionaturales" es obligatoria presentación de informe elaborado por Ingeniero Geotécnico.
- No se admiten voladizos sobre retiros obligatorios.
- En retiros frontales se podrán construir sótanos respetando la mitad de los mismos para terreno pleno.
- Todo proyecto de edificación debe contar con estudio geotécnico, proyecto arquitectónico y cálculo estructural a partir de la quinta planta

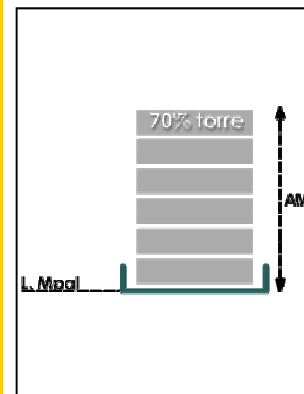
EJEMPLO GRÁFICO



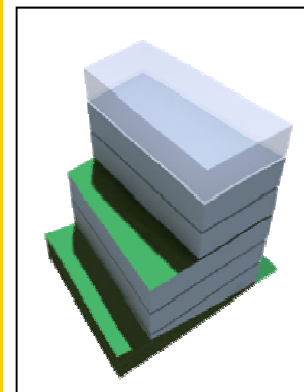
PLANTA



SECCIÓN



ELEVACIÓN



PERSPECTIVA

EJEMPLO GRÁFICO
No constituyen Parámetros de Edificación

5

OBSERVACIONES (Continuación)

13. Para la implementación del AMV en la zona de Bella Vista, se deberá considerar un estudio de drenaje e impermeabilización.
14. Este patrón tiene restricción de Altura Máxima de Fachada (AMF) en el sector ubicado entre la Av. Roma y la calle Andrés Barrantán de la zona de Obrajes constando de tres manzanas denominadas A.B y C con un total de 46 lotes, 2 área verdes y 2 calles de separación entre manzanas según O.M. GMLP N° 017/2003.
15. La altura máxima de muros de contención no excederá el equivalente a una planta de altura. Estudio geotécnico y cálculo estructural obligatorios.
16. **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.
17. 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.
18. 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"

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.

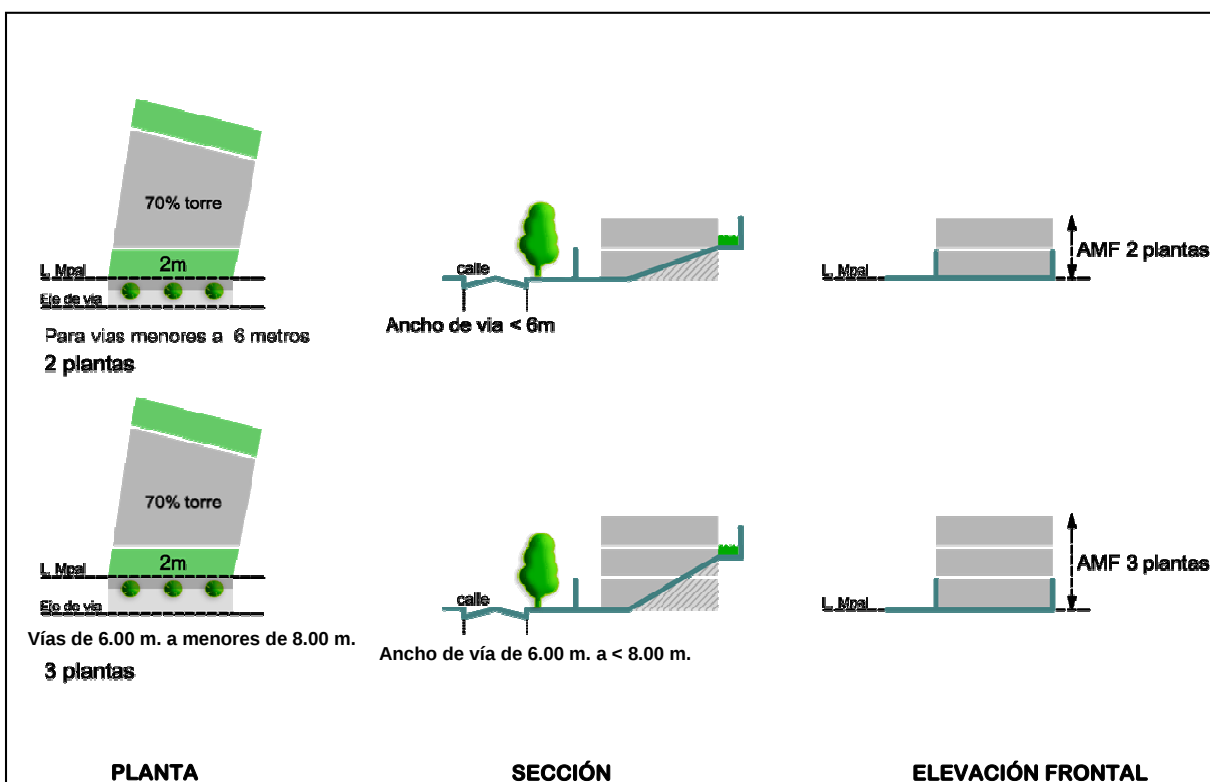
PREDIOS AL INTERIOR DE UNA MANZANA

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

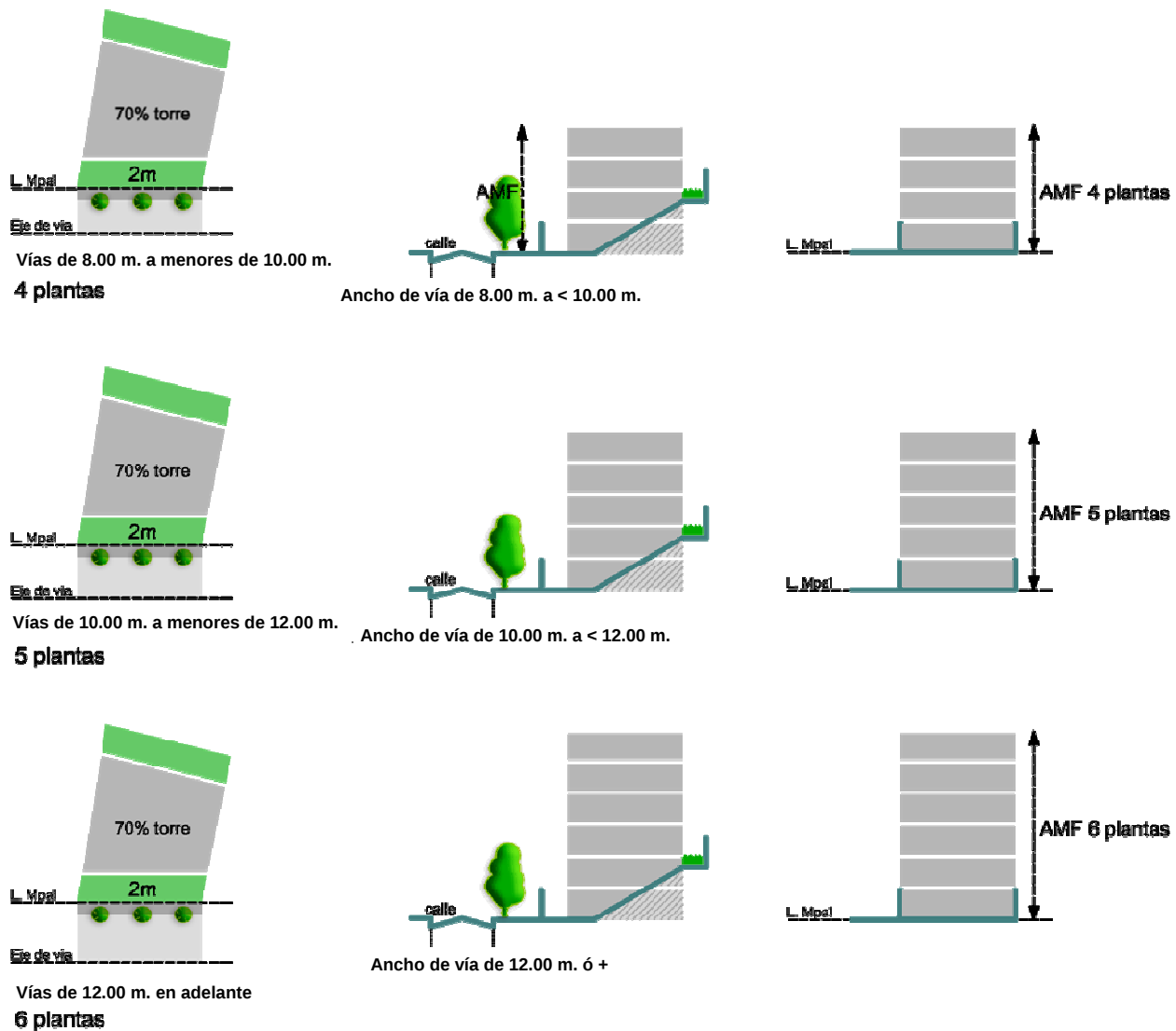
PLANO DE OCUPACIÓN TEMPORAL DE RETIROS FRONTALES

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



EJEMPLO GRÁFICO



PLANTA

SECCIÓN

ELEVACIÓN FRONTAL