

1 CONSIDERACIONES GENERALES Y LOCALIZACIÓN

El patrón de asentamiento Sur 5Z se refiere a áreas de vivienda en torre densidad media con zócalo localizada 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

AREA DE LOTE EDIFICABLE (ALE) 600.00 m2		RETIROS MÍNIMOS DE EDIFICACIÓN (RME) Frente Obligatorio p/ Zócalo y Torre: 5.00 m. Fondo Obligatorio p/ Zócalo: 3.00 m. Laterales Zócalo: Opcionales Laterales y Fondo p/ Torre: 1/21 h + 2.00 m. (mínimo 3.00 m. hasta 7a. Planta y aumentando de acuerdo a formula según incrementan plantas y altura).
FRENTE MÍNIMO DE LOTE (FML) 20.00 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 Mezzanine 35 % del ALE Torre 50 % del ALE		ÁREA MÍNIMA VERDE (AMV) 30 % del ALE
ANCHO DE VÍA Aplica a cualquier ancho de vía	ÁREA MÁXIMA A EDIFICAR (AME) Zócalos 105 % del ALE Torre 395 % del ALE	ÁLTURA MÁXIMA DE FACHADA (AMF) En función de AME y retiros

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

Para lotes de 1.200,00 m2 o mayores, adición del 100 % del ALE al AME. (superficie del predio)

RETIROS (RME)

Para cada metro lineal de retro frontal adicional al exigido y que se destine a área verde, se incrementa el 8 % del 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 establecido se incrementa el 15 % de su ALE al AME

AREA MÍNIMA VERDE (AMV)

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

PARQUEOS

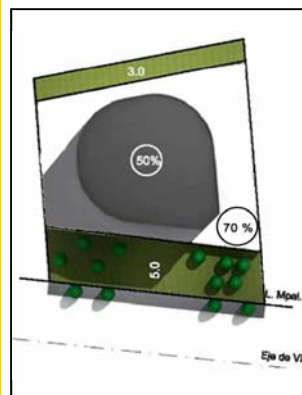
La implementación de 50 % adicional del número de parqueo mínimo requerido para uso exclusivamente público y de acceso directo a la vía, se incrementa el 100 % del ALE al AME.

Los incentivos a la inversión son los únicos que modifican el parámetro AMF, no limitando su altura, cumpliendo con los retiros en función a la altura del proyecto.

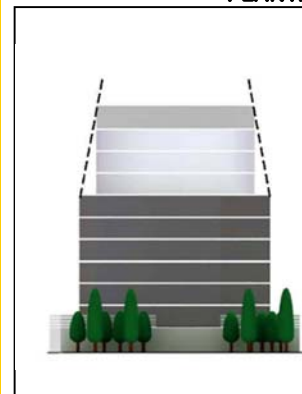
5 OBSERVACIONES

1. 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.
2. 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.
3. En **AME**, los conjuntos habitacionales (mas de 10 unidades), bajo régimen de condominio las áreas destinadas a equipamiento social cultural, deportivo, recreativo, salud, educación, de uso público y registradas como propiedad común en DRRR **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. Área mínima para **Pozo de aire y luz** 6,00 m2 (3,00 m. x 2,00 m). como mínimo.
8. Altura de zócalo 3,00 m. mínimo a piso terminado
9. En el retiro frontal como terreno pleno es requisito plantar un árbol de copa media por cada 20,00 m2 de superficie natural, superficie que comprende el largo del retiro frontal con un ancho de 1,50 m. (ver croquis)
10. Todo proyecto de edificación debe contar con estudio geotécnico, proyecto arquitectónico y cálculo estructural.
11. Si el frente del predio es menor a 15,00 m. la torre sólo dejará un retiro lateral y un AMF máximo de 7 Plantas.
12. Retiro frontal sin cerramiento, integrado con la acera
13. Mobiliario Urbano: el área verde frontal deberá contar con un basurero por cada 10,00 m. lineales y una luminaria por cada 6,00 m. lineales
14. No se admiten voladizos sobre retiros 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 Nº 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 Nº 1678 de fecha 15 de diciembre de 1995 "Ley Boliviana de la Persona con Discapacidad"

EJEMPLO GRÁFICO



PLANTA



ELEVACIÓN



PERSPECTIVA



PERSPECTIVA

EJEMPLO GRÁFICO

No constituyen Parámetros de Edificación

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

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 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

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.

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.

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

EJEMPLOS GRÁFICOS

