



GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ

INFORME

REF.: REPRESENTACIÓN DE LA ORDENANZA MUNICIPAL 046/2022

15 de noviembre de 2022

1. TEMA

Respuesta Oficio con Cite: CM N° 3185/2022 de fecha 3 de noviembre de 2022, suscrito por Yelka Maric P., Presidenta y el Lic. Oscar M. Sogliano Helguero, Secretario del Concejo Municipal de La Paz, referente al análisis de la normativa denominada “ORDENANZA MUNICIPAL “AJUSTE NORMATIVO DE ACTUALIZACIÓN POR CRECIMIENTO Y DENSIFICACIÓN, PARA LA ADMINISTRACIÓN TERRITORIAL” remitido al Ejecutivo municipal en fecha 7 de noviembre de 2022, cuya respuesta fue elaborada en representación a la Ordenanza Municipal N° 46, la cual es emitida en tiempo hábil y oportuno, conforme a lo dispuesto en el Artículo 73, Inc. I) del Reglamento Interno del Concejo Municipal de La Paz aprobado mediante el Texto Ordenado de las Ordenanzas Municipales GAMLN N° 001/2007; 381/2008; 226/2010; 540/2010; 488/2010; 174/2011 y 397/2012 de fecha 5 de septiembre de 2012 y Leyes Autonómicas Municipales Nros. 007 – 013 – 014 – 222 GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ, art 31 Parágrafo I y artículo 35, haciéndose notar que la Ordenanza Municipal N° 46 no permitirá una administración integral y más aún en la aplicación de parámetros de edificación dado que colisiona jurídicamente con la Ley de Usos de Suelos Urbanos (LUSU) aprobada mediante las LEYES MUNICIPALES AUTONÓMICAS Nros. 017-024-050-080.



2. ANTECEDENTES

Mediante informe SMP–DATF - UAPFT N° 1035/2022 SMP-DPOUT-UPUT N° 469/2022/DCM/014 de fecha 12 de octubre de 2022 se realizó el análisis a la Ordenanza Municipal 046/2022 referente al AJUSTE NORMATIVO, DE ACTUALIZACIÓN POR CRECIMIENTO Y DENSIFICACIÓN, PARA LA ADMINISTRACIÓN TERRITORIAL y al INFORME INT.-PCPGT CM N° 010/2022-2023/rmat-001, mismo que concluyó con los siguientes elementos:

- EL AJUSTE NORMATIVO DE ACTUALIZACIÓN POR CRECIMIENTO Y DENSIFICACIÓN PARA LA ADMINISTRACIÓN TERRITORIAL no cuenta con argumentos debidamente respaldados, tampoco tiene la posibilidad de generar los impactos positivos que propone y no considera aspectos de habitabilidad y resiliencia urbana.
 - Los 10 sectores presentados no se encuentran en zonas con alta densidad demográfica
 - El incremento de altura en construcciones no considera la vulnerabilidad físico – territorial y genera riesgos a zonas que ya tienen amenazas antrópicas y naturales (con suelos inadecuados para edificación y pendientes elevadas, baja capacidad de carga del suelo e insuficientes servicios básicos, sistemas urbanos y espacios públicos).
 - No coadyuva en la solución del tema limítrofe en el Municipio, toda vez que los 10 sectores propuestos no están emplazados en zonas borde.
 - La norma plantea inequidad de derecho a la ciudad a los administrados, dado que se ajusta a reducidas extensiones territoriales (en total, 0.45% de la mancha urbana) esparcidas en 10 ubicaciones, tampoco está fundamentada en estudios territoriales ni en datos que permitan dimensionar la cantidad de construcciones fuera de norma.
- Se señaló la necesidad de actualizar y/o adecuar los instrumentos de administración territorial, bajo una mirada de largo plazo, estableciendo estudios completos que permitan beneficiar a la mayor parte de la población en concordancia con el MODELO DE DESARROLLO EN EL TERRITORIO, que considera tanto el hábitat, la vivienda y la formulación del PTDI vigente 2021 – 2025.

3. DESARROLLO

3.1. Análisis del Componente Territorial.

La OM 046 establece un conjunto de consideraciones, que terminan aterrizando en señalar que existe la necesidad de efectuar ajustes normativos acordes *“a los nuevos retos identificados a partir de la consolidación física y crecimiento vertical en la ciudad de La Paz”*. El sustento de esa necesidad



GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ

es lo que llama la OM 046 un “*nuevo diagnóstico*”, que se entiende se encuentra en el Informe INFORME INT.-PCPGT CM N° 010/2022-2023/RMAT-001.

El Informe INFORME INT.-PCPGT CM N° 010/2022-2023/RMAT-001 fue elaborado por un profesional, el Asesor Ing. Roy Mauricio Aguilar Ticona, y se compone de tres cuerpos Antecedentes, Análisis y Conclusiones, distribuidos en 10 planas; de los cuales 3 están orientadas a antecedentes, 5 a análisis y 2 a conclusiones. Eso implica que el cuerpo donde se encuentra el Diagnóstico y que da pie al planteamiento de la modificación normativa es el denominado “Análisis”, que a su vez se divide en un dos partes, el diagnóstico (2 planas) y la propuesta (3 planas), que no llegan a exponer ni analizar información suficiente como para demostrar que la propuesta normativa atiende y/o resuelve a los problemas que plantea en diagnóstico.

- **Ausencia de una mirada multidisciplinaria.**

Es de esperar que un cambio normativo como el propuesto por la OM 046 cuente con un diagnóstico multidisciplinario, que oriente el análisis y selección de variables para el planteamiento de una propuesta integral de ajuste normativo; sin embargo, se evidencia que el informe INFORME INT.-PCPGT CM N° 010/2022-2023/RMAT-001 no cuenta con esa mirada multidisciplinaria y analiza muy superficialmente variables como población, informalidad, crecimiento económico y conflicto limítrofe.

Al respecto, se debe señalar que en contrapartida el Gobierno Autónomo Municipal de La Paz apostó desde 2015 por una visión de largo plazo basado en un modelo de desarrollo sostenible compacto, policéntrico, equilibrado e integral, a partir del cual se reconoce la necesidad de ajustes normativos, pero desde un análisis multidimensional. Asimismo, es de señalar que el modelo y visión fueron definidos a partir de un diagnóstico, que no solo fue elaborado por un equipo profesional multidisciplinario, sino también contó con la participación de la ciudadanía paceña. Ese modelo y visión es también ratificado, complementado y ajustado a través de diagnósticos con participación ciudadana del periodo 2016 – 2020 y del actual periodo 2021 – 2025.

- **Debilidad de sustentos: 1. La Pandemia Sanitaria.**

El informe señala que la normativa base de la administración territorial ya sobrepasó 10 años y fue concebida con una visión de ciudad que se modificó, exponiendo las siguientes causas: La pandemia sanitaria; Crecimiento vegetativo de la población; y la Existencia de Proyectos de construcción ilegales. Lamentablemente, el informe no cuenta con sustentos sólidos sobre las causas señaladas.

La primera causa de sustento del crecimiento en alturas que señala el informe es la Pandemia Sanitaria, pero las experiencias a nivel internacional muestran que el COVID-19 evidenció la necesidad de entornos urbanos que permitan cierto distanciamiento social y no incluyan edificaciones y viviendas tipo torre, sobre todo en áreas urbanas que tienen muy pocos espacios públicos y verdes. Al respecto, se puede citar bibliografía como el documento “*Mudarse a los suburbios, ¿una tendencia transitoria generada por la pandemia?*” publicado en 2020 por el Banco Interamericano de Desarrollo, que señala que “*Las políticas habitacionales deberían asegurar un acceso equitativo a los servicios de salud y mejorar las condiciones residenciales,*



GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ

enfocadas en el acceso a servicios básicos, la ventilación y el hacinamiento, en particular para los 113 millones de personas que viven en asentamientos informales en América Latina y el Caribe”.

- **Debilidad de sustento: 2. Crecimiento vegetativo.**

La segunda causa que señala el informe como sustento del cambio la visión de ciudad es el crecimiento vegetativo. Asimismo, se exponen datos sobre población del área metropolitana de La Paz, según municipio y datos del CNPV-2012; sin embargo, esos datos no han sido sometidos a ningún tipo de análisis ni permiten demostrar o llegar a las conclusiones que se cita, tales como que *“el Municipio de La Paz dejó de ser un polo atrayente para la migración de personas y contraproducentemente se constituyó en un municipio expulsor de inversión”, “..al existir una brecha muy alta entre densidad demográfica del área rural y área urbana, lo que demanda la habilitación de mayor superficie edificable tanto horizontal como vertical, para la habilitación de áreas destinadas a vivienda”.* Es decir, no existen sustentos para las conclusiones a las que llega el informe y, por tanto, al planteamiento de las modificaciones normativas que realiza en 10 sectores de la ciudad.

- **Debilidad de sustento: 3.a. Proyectos de Construcción ilegales y la tasa de informalidad.**

El informe INT. – PDPGT CM N° 010/2022-2023/rmat-001 señala que la entonces Secretaria Municipal de Planificación para el Desarrollo señaló un porcentaje alto de construcciones fuera de norma (75.000 de 300.000 construcciones existentes en el municipio de La Paz). Al respecto se puede establecer que el Gobierno Autónomo Municipal de La Paz generó diferentes procesos de regularización de construcciones fuera de norma de acuerdo al siguiente detalle:

- Ordenanza Municipal N° 076/2004 que aprueba el Reglamento de Procedimiento Técnico administrativo, el cual permitía mediante multas y sanciones consolidar construcciones clandestinas.

- Ordenanza Municipal N° 312/2005 que aprueba un Proceso Voluntario, Transitorio, Excepcional y Final de Regularización de Construcciones Fuera de Norma hasta finales de 2007.

- Ordenanza Municipal N° 622/2011 que aprueba el Proceso Voluntario, Transitorio y Excepcional de Regularización de Edificaciones, la cual contó con múltiples ampliaciones que refieren a las modificaciones de las ordenanzas N° 163/2012, N° 525/2012, N° 572/2012, N° 284/2013, N° 347/2014, N° 210/2015, N° 240/2016 y N° 277/2017, estableciendo que el periodo de registro finalizó en diciembre de 2017 y su atención hasta su finalización.

- La Ley 233/2017 que se encuentran pendientes y/o concluidas, de igual manera permite la conversión de la sanción de demolición en sanción pecuniaria, así como el saneamiento de edificaciones.

Por los elementos señalados es impreciso establecer que no se ha atendido la demanda de atención de saneamiento de construcciones clandestinas, que pretendan obtener su legalidad con la



GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ

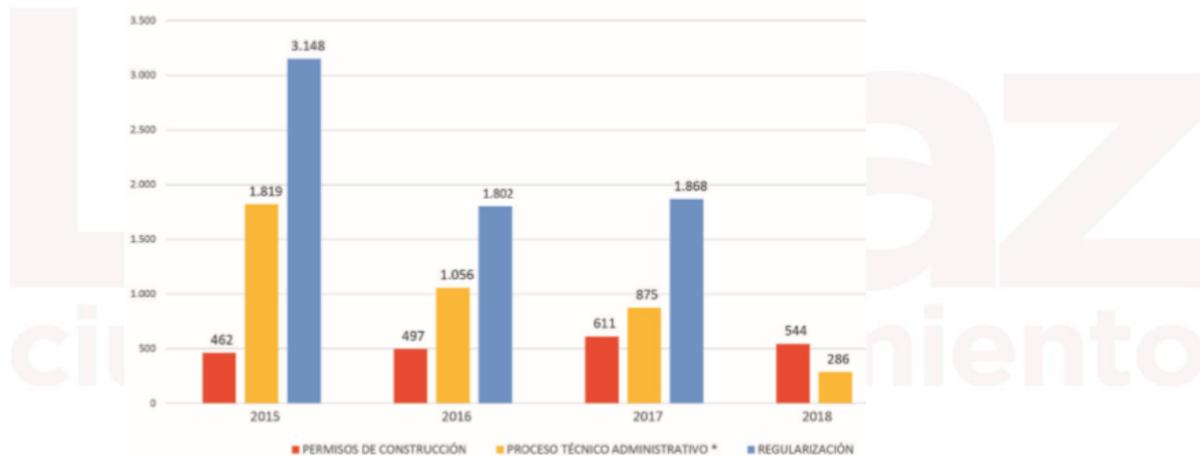
aprobación de sus planos de regularización de construcción; esta demanda de hecho, a obtenido una respuesta constante que de alguna forma ya ha sido -en el transcurso de tantos años- permisiva.

El generar una normativa excepcional con especificidad territorial adicional a los procesos de regularización; genera paralelismo normativo y consecuente INEQUIDAD DE DERECHO A LOS ADMINISTRADOS, que implica una valoración de la desigualdad considerada injusta; por lo tanto el ajuste normativo no puede realizarse sin un estudio territorial y con aplicación genérica, dada su poca extensión territorial que abarca (alrededor de 0.45% de la mancha urbana) y no resolverá la tasa de informalidad urbana.

- **Debilidad de sustento: 3.b. Proyectos de Construcción ilegales por crecimiento poblacional y demanda habitacional**

Considerando el limitado crecimiento vegetativo de la población urbana de La Paz (expuesto en el punto anterior) y que los proyectos inmobiliarios no son necesariamente proyectos de vivienda social, se evidencia una vez más una debilidad de sustento del Informe, toda vez que la modificación de normativas que permitan el crecimiento en alturas no está respondiendo necesariamente a una necesidad habitacional de los sectores más necesitados, sino a intereses mezquinos de inmobiliarias que pretenden lucrar a costa de las debilidades institucionales que aún tiene el GAMLP y la buena fe de los ciudadanos, que adquiere esas viviendas en zonas que no son aptas de construcción en altura, ya sea por las condiciones de los sistemas urbanos de soporte como las vías, espacio público, áreas verdes, servicios básicos o por la calidad misma de los suelos. Por tanto, la visión de ciudad no puede continuar siendo de legalizar este tipo de ilegalidades, sino más bien a fortalecer controles, sanciones y otros, que permitan dar pasos hacia entornos urbanos más habitables.

Procesos normativos municipales en construcciones, 2015-2018 (en número de procesos/aprobaciones)



Fuente: SMP

Por todo lo dicho, es importante señalar que, si bien es importante ajustar y/o mejorar los instrumentos de administración territorial, no podemos ajustarnos únicamente a los intereses de las inmobiliarias y su mirada unidimensional y de corto plazo. Se requieren estudios serios y



GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ

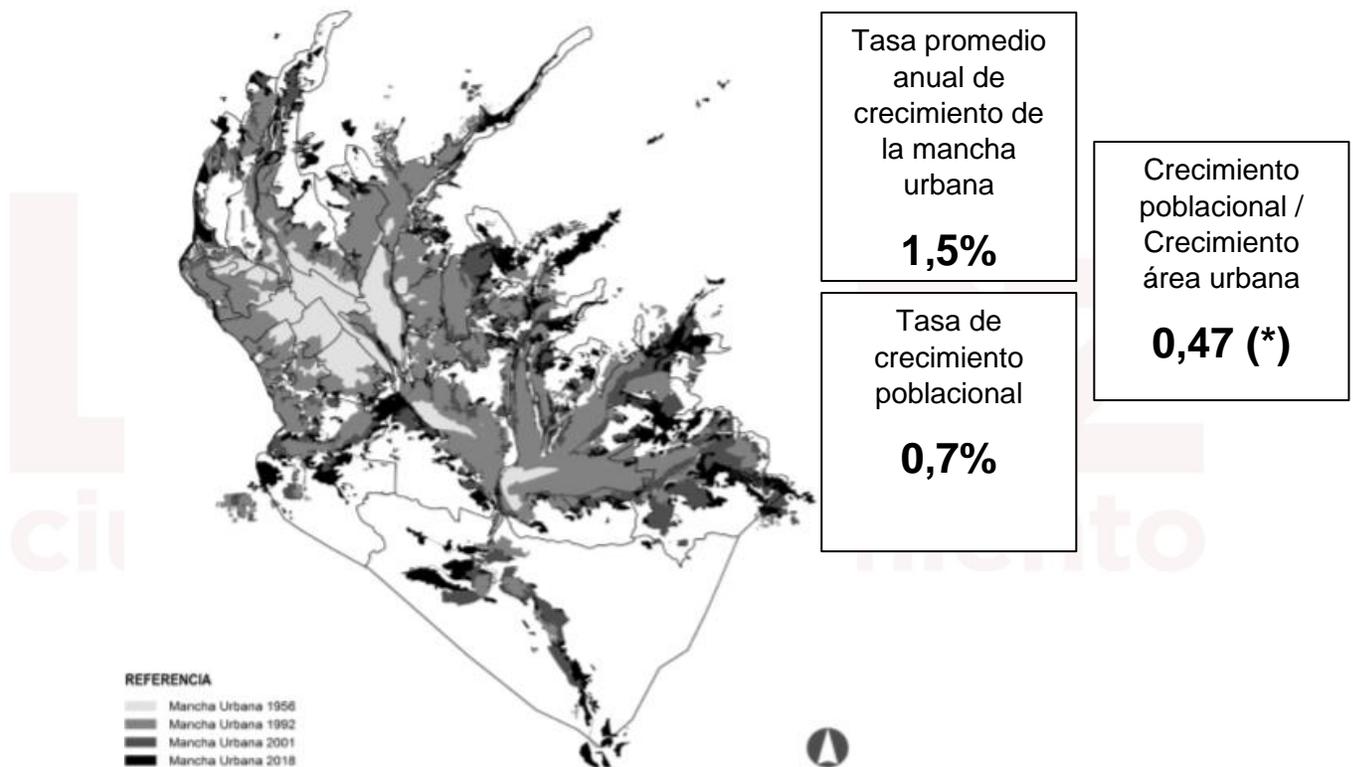
acciones con una mirada de largo plazo bajo un modelo de desarrollo urbano sostenible que considera tanto el hábitat como la vivienda.

● **Debilidad de sustento: 4. Contradicciones.**

El informe es contradictorio en sus sustentos sobre crecimiento vegetativo de la población. Por un lado, se sustenta que la normativa ya sobrepasa 10 años de existencia y no es acorde a la visión de ciudad actual, "...pues ya no es acorde con el crecimiento vegetativo de la población, ni con la tendencia de crecimiento de la ciudad y la demanda habitacional...", pero por otro lado se señala que *"El Municipio de la Paz dejó de ser un polo atrayente para la inmigración de personas y contraproducentemente se constituyó en un municipio expulsor de inversiones, lo que nos muestra que dentro de las tres ciudades principales de Bolivia, La Paz tiene la tasa de crecimiento más baja"*.

Los datos del propio informe muestran que el crecimiento vegetativo de la ciudad de La Paz ha sido muy reducido en contraste a otras ciudades de Bolivia, en las cuales sí sería razonablemente lógico pensar que a mayor población hay mayor demanda habitacional. Evidentemente, el crecimiento poblacional a nivel nacional es mayor que el de la ciudad de La Paz, pero la explicación de esto merece un análisis más complejo que la citada en el informe y orientado un análisis multivariable de oportunidad de crecimiento económico, que requerirían mayores estudios y respaldos que solamente afirmar que se debe a un déficit habitacional como primera causa a atender.

Tendencia del crecimiento de la mancha urbana, 1956 - 2018



Fuente: SMP



GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ

● **Debilidad de sustento: 5. Identificación de los sectores del área urbana a densificar.**

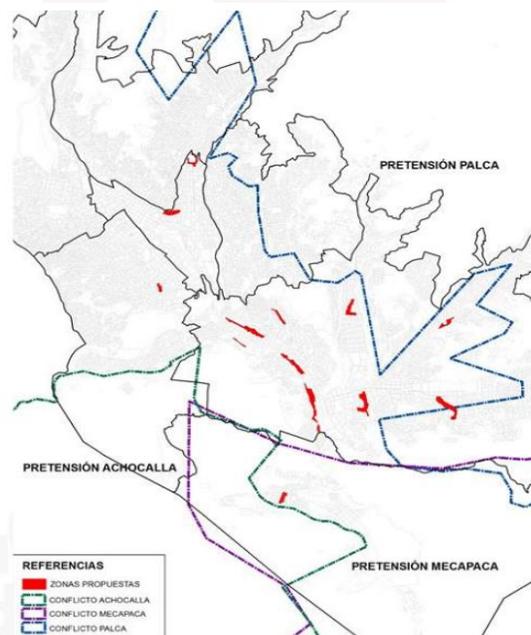
El informe identifica 10 sectores del área urbana a densificar, sin incluir respaldos de esa selección, pero es posible inferir (por los sustentos que expone el mismo informe) que responden a los siguientes puntos:

- I. Flexibilidad normativa que existen en municipios colindantes sobre esos sectores.
- II. Potencial habitacional de los sectores.
- III. Limitado crecimiento vertical en áreas circundantes a cuatro (4) sectores que actualmente se encuentran habilitados para el crecimiento vertical (Zona Central, Miraflores, Obrajes y Calacoto)

En este marco se evidencia también la existencia de debilidades.

● **Debilidad de sustento 6.a.: Identificación de sectores por flexibilidad normativa de municipios colindantes.**

Sin presentar datos al respecto, el informe asevera que “el crecimiento vegetativo de la población..., sumada al conflicto limítrofe, hace que el promotor de proyectos de construcción (dueño del lote, constructor y/o inversionista) realice una aprobación “ILEGAL” en los municipios colindantes, que cuentan con normativa mucho más “FLEXIBLE””; sin embargo, al analizar la propuesta de modificaciones normativas del informe se evidencia que las mismas no se encuentran en áreas de conflicto, por ende no se encuentran dentro de las pretensiones territoriales de municipios colindantes; por lo que, la densificación en estas zonas no coadyuva a “generar la captación de recursos económicos, el apoyo a los ciudadanos con la generación de empleos y mejoramiento de servicios a nivel local, así como sentar soberanía territorial”, considerando que son solo dos áreas que estarían áreas de conflicto. Asimismo, para generar una estrategia de presencia institucional se debió considerar las áreas de borde, la tendencia de crecimiento, administración territorial, como uno de los objetivos para consolidar la jurisdicción territorial, posibilitando la administración territorial plena, planificación integral y sostenible, con seguridad técnica y jurídica para los habitantes y estantes del Municipio de La Paz.

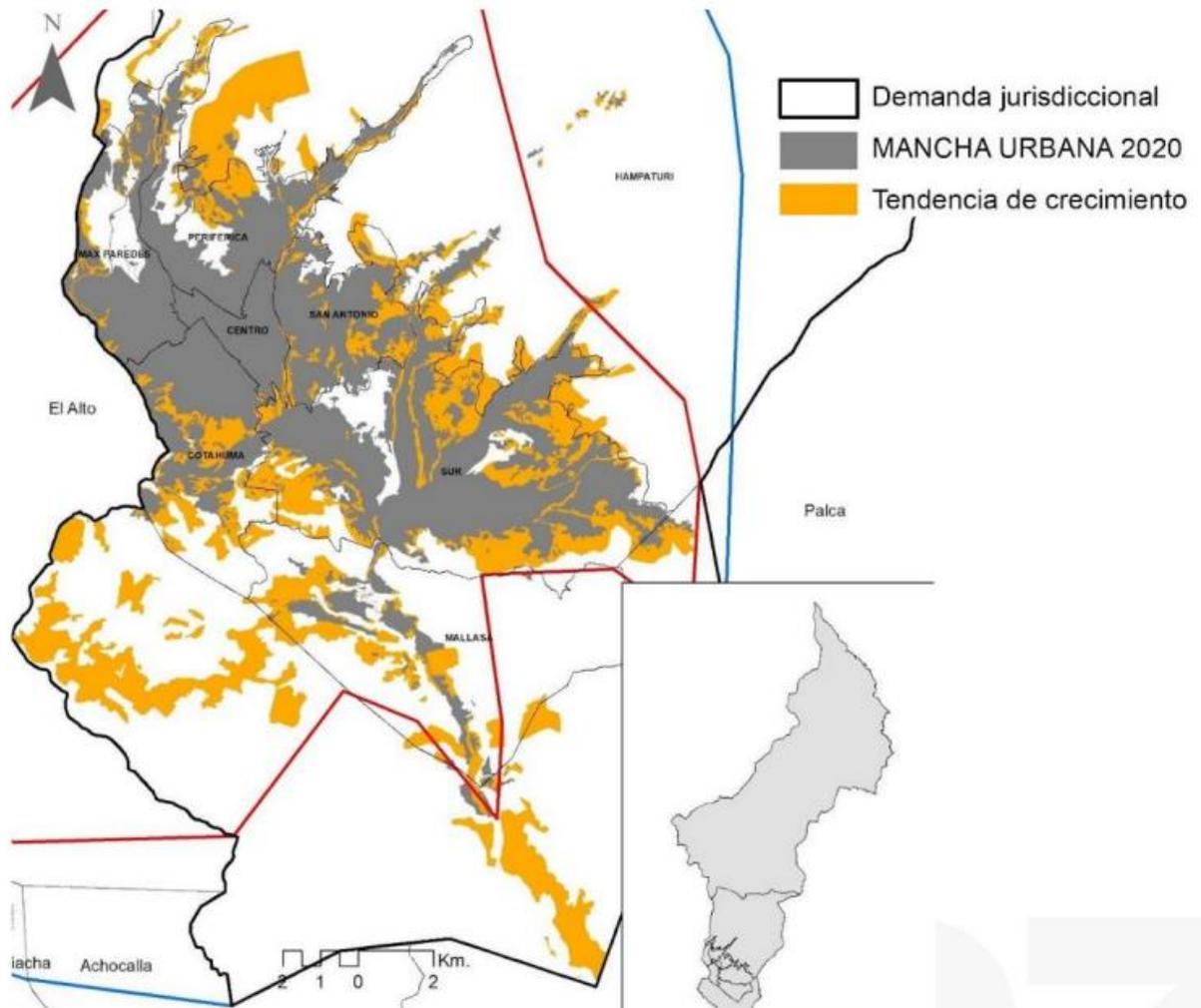




- **Debilidad de sustento 6.b.: Identificación de sectores por potencial habitacional**

Contrariamente a lo señalado por el informe, Las zonas propuestas no se emplazan en áreas de proyecciones de población y extensión territorial de alta densidad demográfica ni de crecimiento urbano; asimismo, se emplazan en algunos sectores que fueron identificados como áreas de vulnerabilidad de 4 variables o componentes de amenazas (Inundación, escases de recursos hídricos, deslizamientos y eventos extremos por altas temperaturas); por lo tanto, la propuesta de densificación incrementará la vulnerabilidad y falta de servicios en las zonas.

Mapa.- TENDENCIA DE CRECIMIENTO DE LA MANCHA URBANA

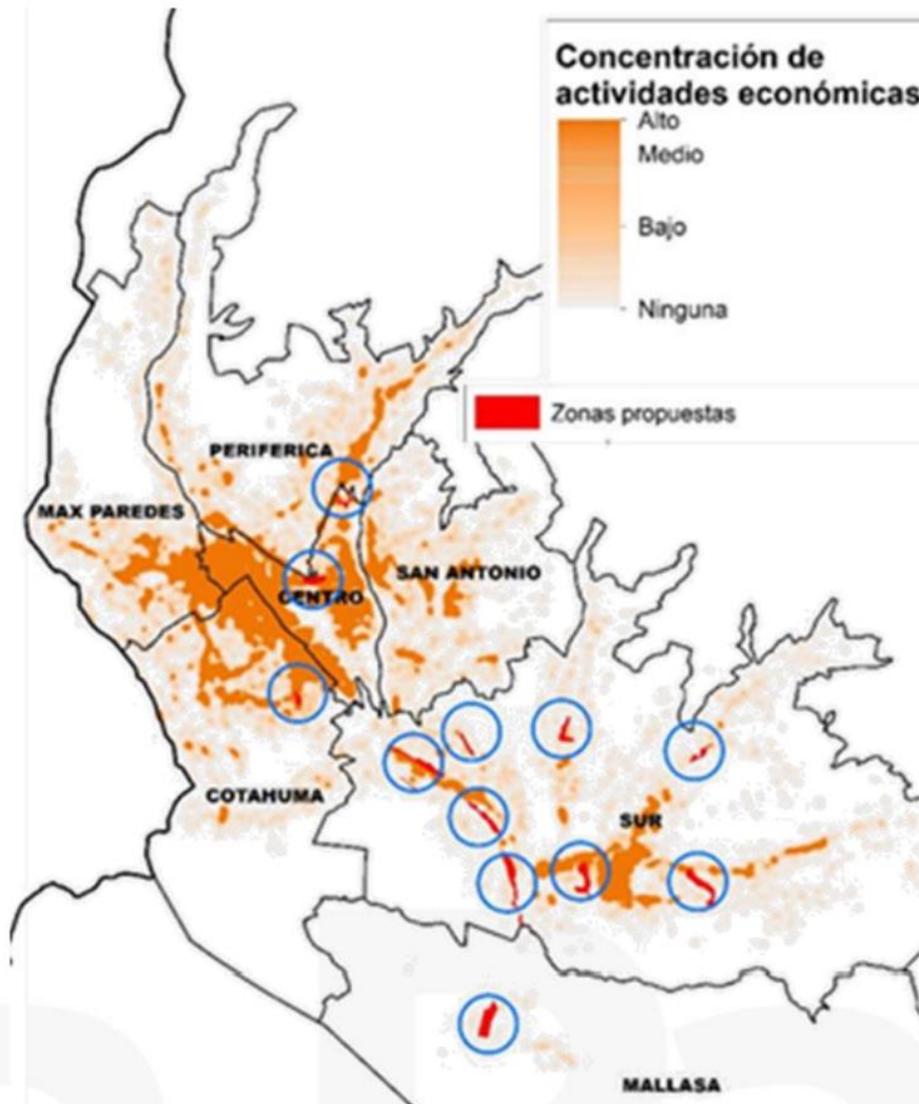


- Densificar para la habilitación de viviendas: la relación de actividades económicas con la vivienda señala que donde existe mayor concentración de actividades económicas existe menor cantidad de población; pues gran parte de sus espacios están destinados para la economía y no así para la vivienda. De esta manera se puede resaltar que los sectores propuestos de Villa Fátima, Miraflores, Sopocachi, San Miguel, Cota Cota y Obrajes forman parte de sectores que ya presentan alta concentración de actividades económicas o que



GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ

presentan una tendencia de serlo, esto supone un crecimiento sobre los corredores económicos y no así para un uso destinado a la vivienda como se observa en la siguiente imagen.

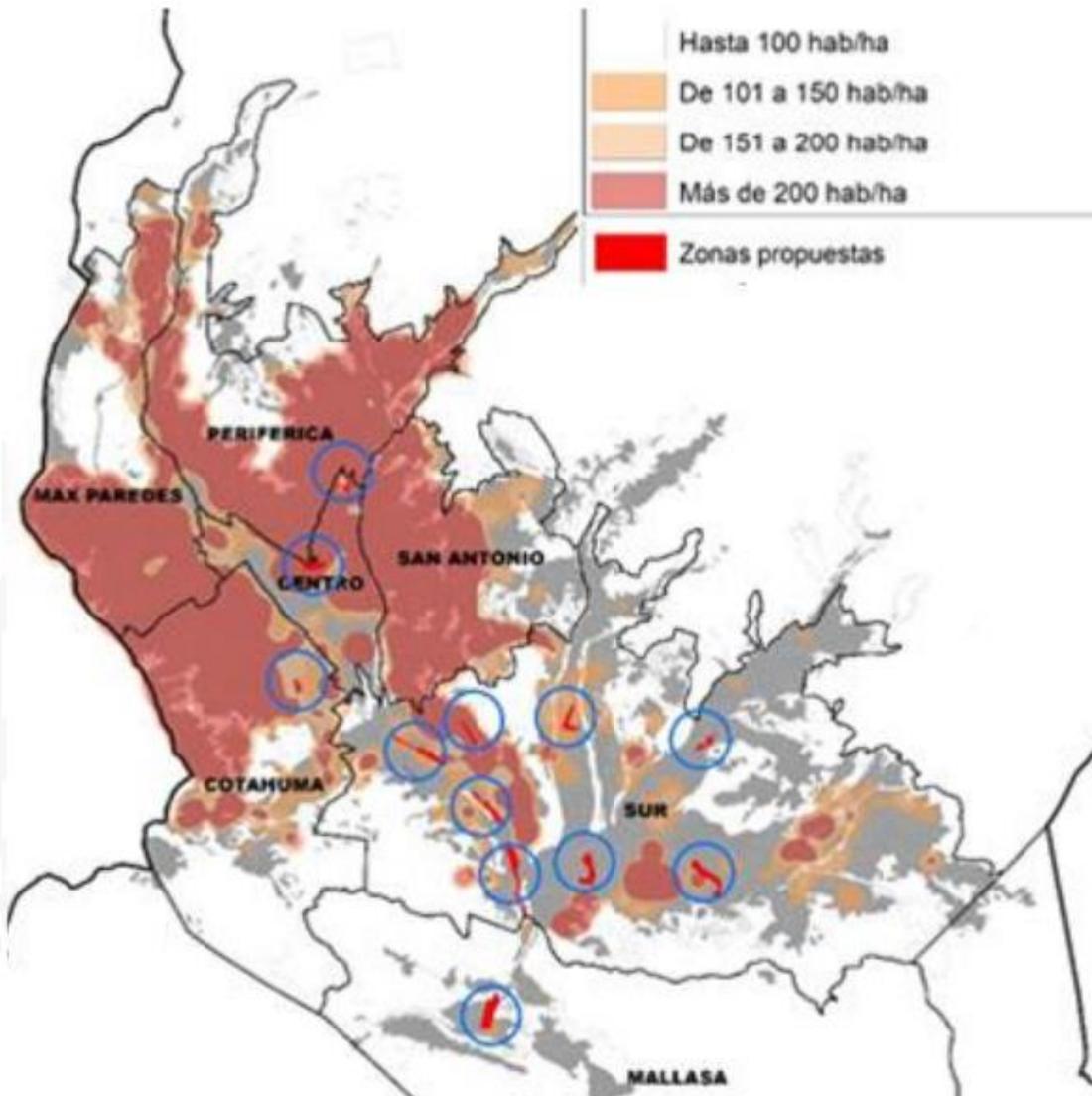


Las zonas propuestas no se emplazan en áreas de alta densidad demográfica; asimismo, se ubican preferentemente hacia el sur de la ciudad de La Paz con una notada tendencia de diferenciación Norte-Sur en consecuencia no se acomoda a la realidad de la ciudad. Asimismo, propuesta planteada en términos de densidad demográfica se concentra en una densificación vertical, la misma supone reducir condiciones del uso del espacio público (áreas verdes y equipamiento) y toda vez que no responde a un estudio de necesidad y demanda de la vivienda en el municipio de La Paz, que permita un aprovechamiento óptimo del espacio público.



GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ

- Densificar para acrecentar la densidad demográfica: los sectores propuestos de Villa Fátima, Miraflores, Alto Obrajes ya se encuentran establecidos sobre una densidad poblacional alta que supera los 200 hab/ha, esto supone un sector sobresaturado de población; así también, los sectores restantes están sobre densidades poblacionales entre 100 hab/ha a 200 hab/ha, pero esto se debe a que muchos se hallan en sectores de alta concentración económica o sectores que están en proceso de consolidación. Por otra parte es importante señalar que la propuesta de densificación en estos sectores no consideró el indicador de áreas verdes y equipamientos para satisfacer las necesidades de ocio y esparcimiento de los habitantes.





4. ANÁLISIS NORMATIVO

4.1. Artículo Primero

4.1.1. Copia del texto normativo.

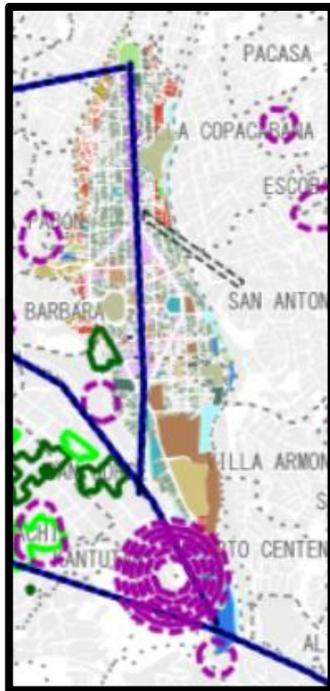
ARTÍCULO PRIMERO.- *Modificar los Artículos Primero y Tercero de la Ordenanza Municipal G.A.M.L.P N° 494/2013 de 13 de diciembre de 2013, de acuerdo al siguiente detalle:*

- I.** *En el Artículo Primero, sustituir en el Anexo I, el patrón de asentamiento vigente por el patrón de asentamiento Centro 5-d2, en los sectores especificados en el Anexo, en el Anexo 1, de la presente Ordenanza Municipal, quedando firme y subsistente su demás contenido.*
- II.** *En el Artículo Tercero, aprobar y sustituir la cartilla del patrón de asentamiento denominada "Plaza Gualberto Villarroel" vigente, por la cartilla normativa signada como Anexo 2, de la presente Ordenanza Municipal.*

4.1.2. Antinomias normativas.

4.1.2.1. Al párrafo I.

En lo referido al primer párrafo hay que señalar que a la fecha el distrito 2, definido en la Ordenanza Municipal G.A.M.L.P. N° 494/2013 y las modificaciones realizadas al mismo es la siguiente:



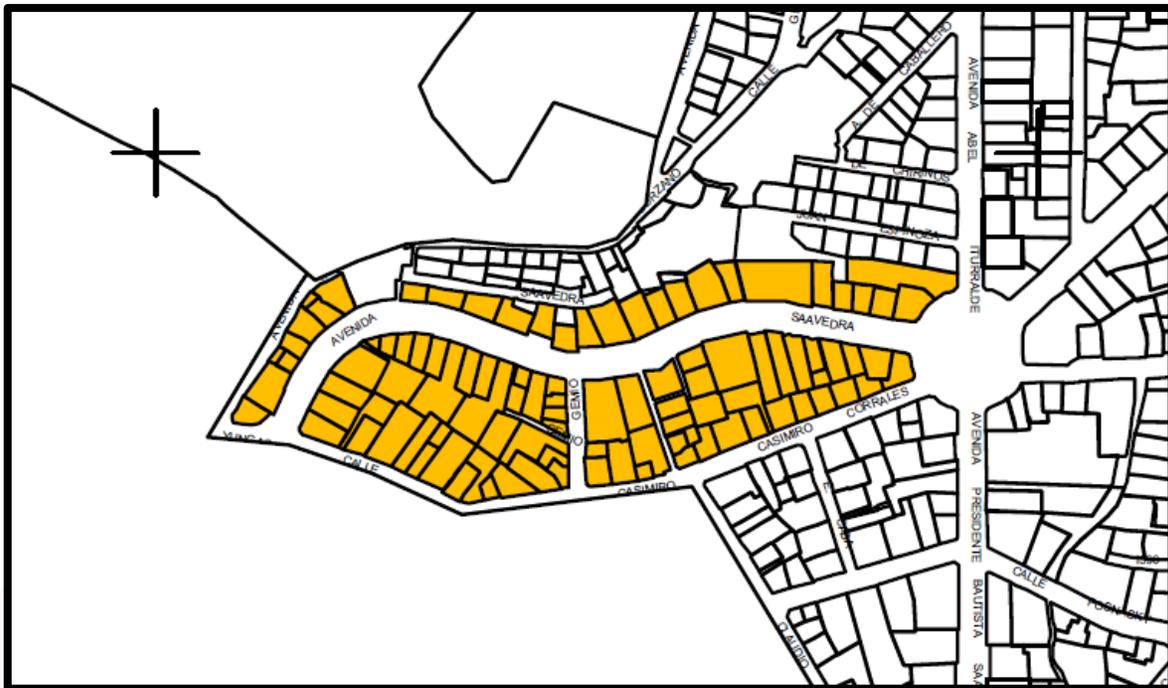
Fuente: <http://sitservicios.lapaz.bo/sit/LUSU/MapaLUSU.html>



GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ

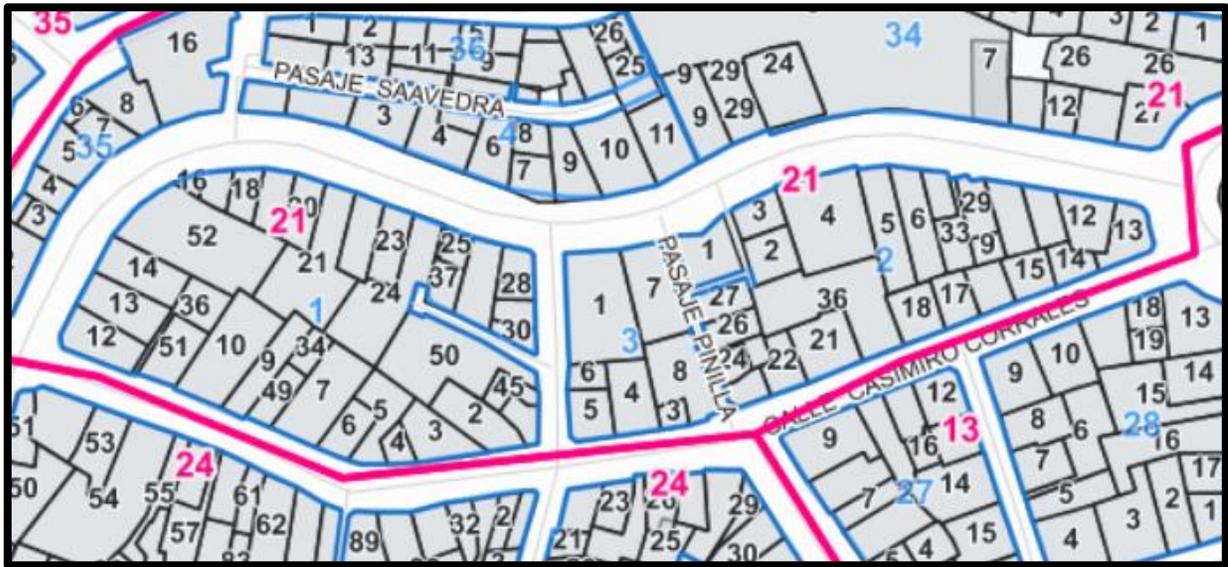
En el entendido de que el anexo I de la Ordenanza Municipal G.A.M.L.P. N° 494/2013 de 13 de diciembre de 2013 fue modificado en razón al cumplimiento de la actualización cartográfica y/o cambios de Uso de suelo aprobados (entre ellas las Ordenanza Municipal G.A.M.L.P. N° 14/2020 y Ordenanza Municipal G.A.M.L.P. 105/2020) o registros de propiedad municipal, se establece que sustituir en un plano que fue objeto de distintas actualización en el marco del art 42 de la ley de uso de suelos. La sustitución es al plano de uso de suelo actualizado del distrito 2, porque si se sustituyera en el plano original de la Ordenanza Municipal G.A.M.L.P. N° 494/2013 se tendrían dos planos

Sobre la identificación del espacio con patrón de asentamiento Centro 5-d2



Se aclara que el patrón de asentamiento Centro 5-d2, sin límite de altura se aplica en base a ejes viales y no a manzanas completas, y en el presente caso se aplicó íntegramente a las manzanas identificadas con códigos catastrales 021-001; 021-002 y 021-003 sin los 4 lotes de corazón de manzana, ni los lotes vinculados a graderías o callejones además de los 10 lotes donde es inviable la aplicación de la cartilla del patrón de asentamiento 5- d2.

ciudadanmovimiento



Asimismo el área propuesta para la modificación no cumple y entra en contradicción con el numeral 2 de la cartilla Centro 5-d2 que señala expresamente:

2 CONSIDERACIONES GENERALES Y LOCALIZACIÓN

Construcciones habitacionales en torre aislada, en baja pendiente.

A la fecha el patrón 5 en el distrito 2 se aplica en los siguientes sectores que son claramente de baja pendiente:

Mapa Ley de Uso Urbano del Suelo

Activa la herramienta info y haga clic sobre el mapa, procurando que sea en la parte central del polígono del lote (evite los bordes o intersecciones).

Distrito LUSU Patrón Edificable

Patrón 5: Construcción en Torre aislada de densidad media



GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ

Fuente: <http://sitservicios.lapaz.bo/sit/LUSU/MapaLUSU.html>

El entendido de que la lectura de las cartillas está vinculado a la aplicación de la Ley de Uso de Suelo, en este caso el patrón de asentamiento 5 señala claramente que solo se aplica a terrenos en baja pendiente y el sector objeto del ajuste normativo es de alta pendiente.

Asimismo se obvio en la propuesta la Ley Autonómica Municipal Nº 234 que declara patrimonio cultural a los espacios sagrados en los que se practican ritualidades desde la cosmovisión andina en el Municipio de La Paz, que en su artículo primero incorporó a la Apachita Killi Killi dentro los mismos.

5	APACHITA KILLI - KILLI	PERIFÉRICA DISTRITO MUNICIPAL Nº 11 VILLA PABÓN	AV. LA BANDERA Y CALLE MODESTA SANGINÉS	021-0040-0001	atraer la buena salud. Ofrenda de mesa blanca para la deidad "Pachamama", con invocación a Tupak Katari y con carácter propiciatorio, para atraer el bienestar de la familia y abundancia en los negocios. Ofrenda de mesa
			CALLE FINAL		

Y en su artículo 4 determinó

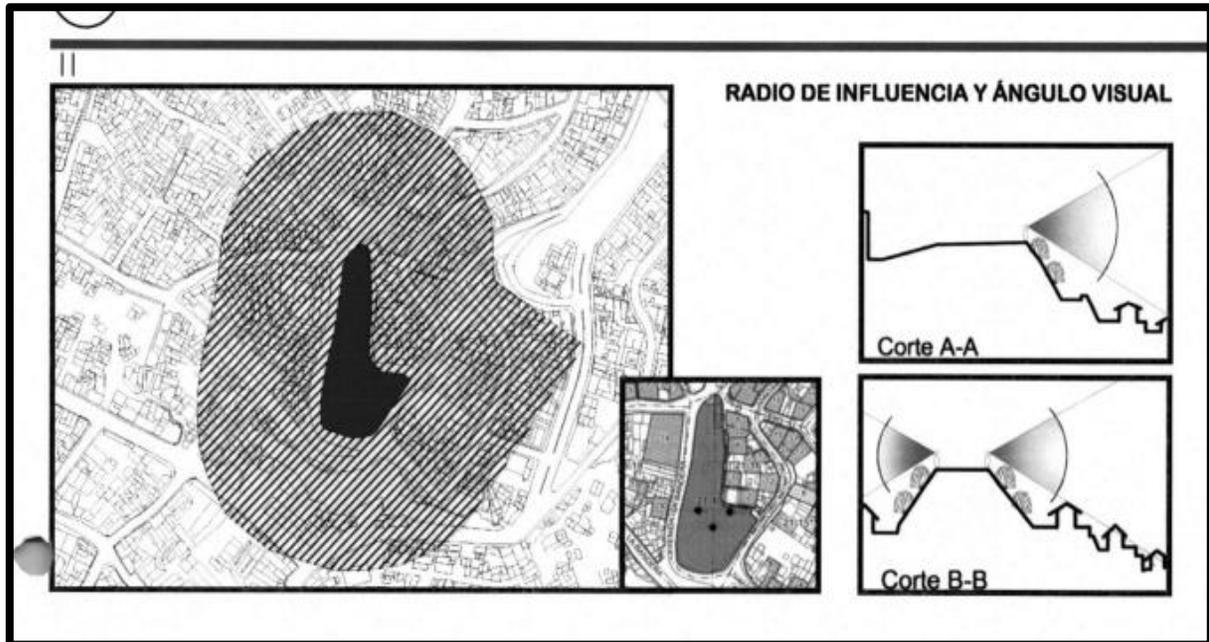
ARTÍCULO CUARTO.- Las áreas de influencia señaladas en las fichas patrimoniales
Calle Mercado N° 1298, Teléfonos Piloto: 2650000 - 2202000 - 2204377 4
www.lapaz.bo, La Paz - Bolivia

Ciudad de Nuestra Señora de La Paz
Gobierno Autónomo Municipal
LEY MUNICIPAL AUTONÓMICA G.A.M.L.P. No.234

de cada apachita o wak'a, para la protección de las mismas serán sometidas a restricciones administrativas para evitar la pérdida de valor del espacio sagrado, debiendo conservar las condiciones naturales que los caracterizan, así como continuar propiciando la realización de las ritualidades.



La ficha patrimonial establece un radio de influencia y ángulos visuales a mantener.



Asimismo la Ordenanza Municipal G.A.M.L.P. N° 503/2013 aprobó la cartilla del mirador Killi killi que establece a este mirador dos restricciones.

3 **ÁNGULO VISUAL Y RESTRICCIONES**

El barrido visual desde el mirador no debe presentar obstáculos horizontales y verticales.

Los predios que se encuentran dentro de un área de 100.00 m de radio en torno al mirador, deben presentar un informe de evaluación de alturas ante la Dirección de Administración Territorial y Catastral, para la aprobación de sus planos de construcción.

Por lo que en caso de ejecutar edificación sin límites de altura las mismas se hallan dentro de la primera limitante que es el barrido visual horizontal y vertical.

4.1.2.2. Al párrafo II.

La Ley de Uso de Suelos Urbanos aprobado con la ley N°17 y modificada por las leyes 24, 50 y 80 en su artículo 40 señala.



GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ

ARTÍCULO 40.- (Patrones de Asentamiento en Áreas Próximas a Plazas y Parques) 32

*Calle Mercado N.º 1298, Casilla 10654, Teléfonos Fijos: 2650000 - 2202000 - 2204377
www.lapaz.bo, La Paz - Bolivia*

Ciudad de Nuestra Señora de La Paz
Gobierno Autónomo Municipal

TEXTO ORDENADO LEYES MUNICIPALES AUTONÓMICAS
G.A.M.L.P. No.017 - G.A.M.L.P. No.024
G.A.M.L.P. No.050 - G.A.M.L.P. No.080

La localización de plazas y parques restringe la altura de las edificaciones próximas, para evitar la obstrucción del asoleamiento y las condiciones ambientales. Las restricciones se encuentran en la Cartilla Normativa y el Anexo respectivo que corresponde a cada plaza, en cada Macrodistrito, Distrito o Macrozona.

De la revisión del informe y de los considerandos de la Ordenanza Municipal G.A.M.L.P. en consideración no se evidencia un respaldo técnico que determine porque se está vulnerando lo determinado en el artículo 40 que establece claramente la restricción de alturas por asoleamiento y para preservar las condiciones ambientales; asimismo no existe un análisis de sombras ni otros respaldos que permitan determinar que los cambios propuestos, los cuales modifican la morfología de la Plaza Villarroel ya que se eliminó el retiro frontal y de fondo obligatorio, así como la no obligatoriedad de parques.

La eliminación del área mínima verde vulnera de manera clara la Ley de Uso de Suelos Urbanos por cuanto esta solo restringe el AMV en aquellas zonas cuya implantación pudiera ocasionar riesgos, de la misma manera esto parece que contradice el incremento de altura propuesto ya que se asume que está en una zona con condiciones geológicas adecuadas.

3 PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN

PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN		
ALE	Área de Lote Edificable	La existente
FML	Frente Mínimo de Lote	El Existente
AMC	Área Máxima a Cubrir	70 % del ALE
AME	Área Máxima de Edificación	Definida por la Altura
AMF	Altura Máxima de Fachada	21.00 m. Zócalo 2 Plantas
RME	Retiros Mínimos de Edificación	Zócalo: 3.00 m. Torre: Frente y Fondo: 3.00 m. Laterales: Opcionales
AMP	Área Mínima de Parqueo	De acuerdo al Patrón dominante
AMV	Área Mínima Verde	30 % del ALE

La existente
El Existente
Sótano y Semisótano 100% del ALE - Zócalo 80% del ALE-Torre 70% del ALE
Definida por la Altura
60.00 m. 20 Plantas
Torre: Frente: Opcional Torre: Fondo: Opcional Laterales: Opcionales
Opcional
Opcional

Vigente Propuesta O.M. 46



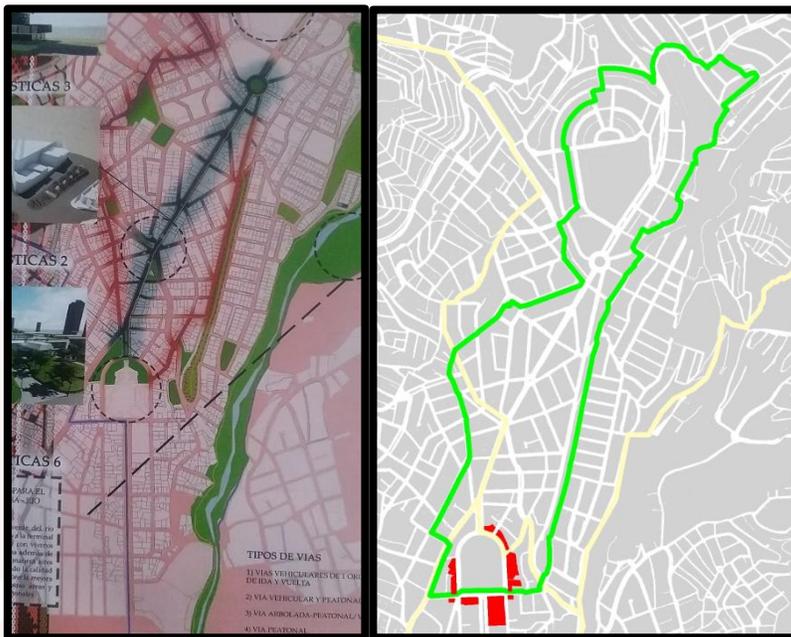
GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ

Asimismo se evidencia que el ajuste o cambio de la cartilla normativa de la plaza Villarroel vulnera el artículo 11 de la Ley Municipal Autónoma de Centralidades Urbanas N° 198 que da la competencia de los ajustes de los patrones de asentamiento al Órgano Ejecutivo Municipal.

Ciudad de Nuestra Señora de La Paz
Gobierno Autónomo Municipal
LEY MUNICIPAL AUTONÓMICA G.A.M.L.P. No.198

ARTÍCULO 11 (ELABORACIÓN DEL MAPA TERRITORIAL DE LA CENTRALIDAD.- I. Definido el diseño de la centralidad, el Programa de Centralidades Urbanas elaborará el Mapa Territorial de la Centralidad que describa los proyectos estratégicos, articuladores, complementarios y de vinculación a ser implementados, incluyendo la propuesta de asignación de patrones de asentamiento; a su vez, se considerara la compatibilidad y complementariedad de usos de suelo, en el marco de los establecido en el Art. 8 de las Leyes Municipales Autónomas Nros. 017 - 024 - 050 - 080 de Usos de Suelo Urbanos de fecha 28 de mayo de 2014.

II. El mapa territorial de cada centralidad será aprobado por el Órgano Ejecutivo Municipal, por el instrumento legal correspondiente.



El incremento en altura modifica la normativa específica del sector denominado Plaza Villarroel que cuenta con el Patrón de Asentamiento Patrón Especial Plaza (PEP) establecido mediante Ordenanza Municipal N° 494/2013, Artículo tercero que define el tratamiento especial a la plaza Gualberto Villarroel.

Al establecer una altura de 60.00 metros de alto o 20 plantas con retiros opcionales se vulnera lo establecido en la Ley de Usos de Suelo, en el artículo 19, punto d.2 que define la aplicación de retiros laterales de acuerdo a tabla a partir de la octava planta. De la misma manera se vulnera en el mismo



GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ

artículo en el punto d.3 que define la aplicación de retiros de fondo de acuerdo a tabla a partir de la octava planta.

Al establecer como opcional el Área Mínima de Parqueos (AMP) se vulnera lo que define la Ley de Usos de Suelo, en el artículo 19, punto "d.2" que puntualiza el cálculo de un parqueo por cada 150 m2 de Área Máxima a Edificar.

El incremento en altura debe ser revisado en el extremo de la plaza sobre cual pasa el teleférico, ya que la empresa estatal "Mi Teleférico" cuenta con el detalle de lo que es posible construir debajo de los límites definidos para sus líneas.

Por todo lo señalado precedentemente la aplicación del artículo primero en sus parágrafos I y II y de los anexos 1 y 2 que lo acompañan no es posible porque vulnera elementos de la Ley de Usos de Suelo Urbano así como las cartillas normativas, es inconsistente e incongruente con el espacio físico propuesto por lo que corresponde el rechazo de dicho artículo.

4.1.3. Patrón de asentamiento vigente.

PATRÓN DE ASENTAMIENTO PEP

Distrito 2 – Gualberto Villarroel (Plaza Villarroel)



No existe superficie mínima para la aplicación de los parámetros de edificación y otorgación de permisos de construcción y aprobación de planos As Built



1 USO DEL SUELO Y ACTIVIDADES COMPATIBLES DESARROLLADA DENTRO DEL PATRÓN

Uso Principal: Se refiere a predios en áreas de vivienda alrededor de Plazas.

2 CONSIDERACIONES GENERALES Y LOCALIZACIÓN

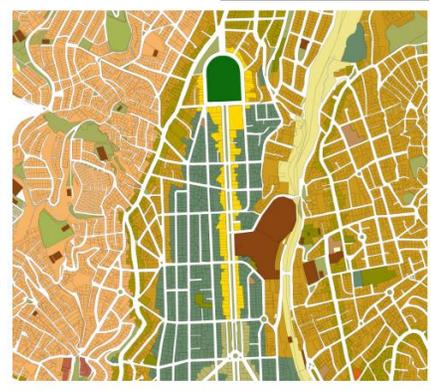
Con el objeto de lograr homogeneidad formal arquitectónica para las plazas de la ciudad, se han definido normas particulares de edificación.

3 PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN

PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN		
ALE	Área de Lote Edificable	La existente
FML	Frente Mínimo de Lote	El Existente
AMC	Área Máxima a Cubrir	70 % del ALE
AME	Área Máxima de Edificación	Definida por la Altura
AMP	Altura Máxima de Fachada	21.00 m. Zócalo 2 Plantas
RET	Retiros Mínimos de Edificación	Zócalo: 3.00 m. Torre: Frente y Fondo: 3.00 m. Laterales: Opcionales
AMP	Área Mínima de Parqueo	De acuerdo al Patrón dominante
AMV	Área Mínima Verde	30 % del ALE

4 REFERENCIA

GUALBERTO VILLARROEL



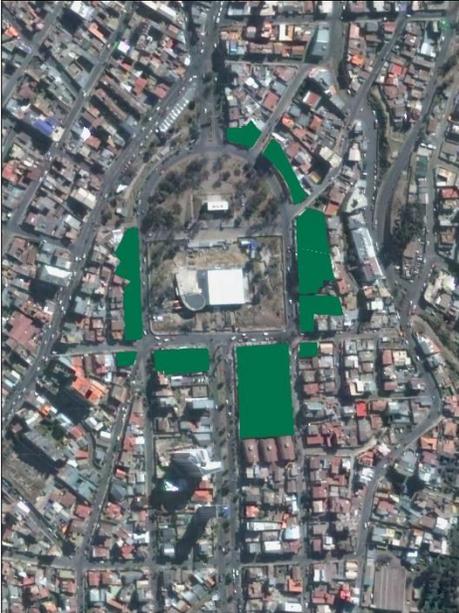
Gualberto Villarroel Gualberto Villarroel Gualberto Villarroel



GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ

4.1.4. Patrón de asentamiento propuesto.

JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO DE LA OM N° 046 PARA LA MODIFICACIÓN DEL PATRÓN DE ASENTAMIENTO PEP.-“Donde por sus características de suelo, como por ser un polo de concentración de actividades, por su ubicación estratégica de transición entre el área urbana y el área rural, se constituye en un sector estratégico para consolidar la densificación edilicia y aumentar la densidad”.



4.1.5. Comparación cartillas normativas.

4.1.5.1. Cartilla normativa vigente.

Distrito 2 Gualberto Villaroel - PEP		DATOS DEL PATRON	
		CANTIDAD	UNIDAD
ALE	AREA DE LOTE EDIFICABLE	La existente	M2
FML	FRENTE MINIMO DE LOTE	El existente	M
AMC	AREA MAXIMA A CUBRIR	70	%
AME	AREA MAXIMA A EDIFICAR	Definida por la altura	%
AMF	ALTURA MAXIMA DE FACHADA	21.00 m.	PLANTA
RME	FRONTAL	3.00 m.	ML
	LATERAL IZQUIERDO	OPCIONAL	ML
	LATERAL DERECHO	OPCIONAL	ML
	FONDO	3.00 m.	ML
NMP	NUMERO MINIMO DE PARQUEO	1x150m2 AME	PARQUEO
AMV	AREA MINIMA VERDE	30	%



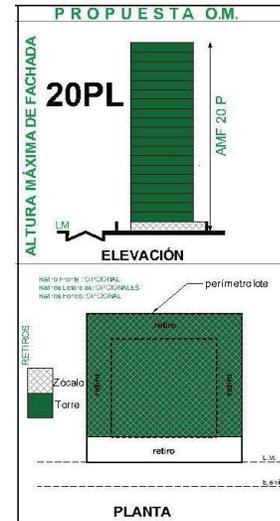


GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ

CARTILLA NORMATIVA PROPUESTA OM 46 (ANEXO 2).

4.1.5.2. Cartilla normativa propuesta.

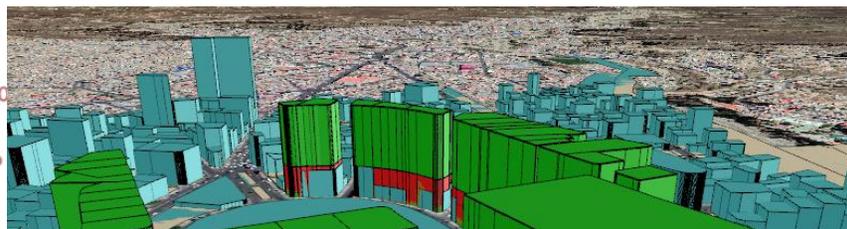
Distrito 2 Gualberto Villarroel		DATOS DEL PATRON	
		CANTIDAD	UNIDAD
ALE	AREA DE LOTE EDIFICABLE	La existente	M2
FML	FRENTE MINIMO DE LOTE	El existente	M
AMC	AREA MAXIMA A CUBRIR	Sotano y Semisotano 100 Zocalo 80 Torre 70	%
AME	AREA MAXIMA A EDIFICAR	Definida por la altura	%
AMF	ALTURA MAXIMA DE FACHADA	60.00 m. 20	Metros PLANTA
RME	FRONTAL	OPCIONAL	ML
	LATERAL IZQUIERDO	OPCIONAL	ML
	LATERAL DERECHO	OPCIONAL	ML
	FONDO	OPCIONAL	ML
NMP	NUMERO MINIMO DE PARQUEO	OPCIONAL	PARQUEO
AMV	AREA MINIMA VERDE	OPCIONAL	%



4.1.5.3. Tabla comparativa.

CARTILLA ACTUAL			CARTILLA PROPUESTA - ANEXO 2	
PATRÓN	LOTES	Altura permitida	Patrón propuesto	Altura Propuesta
PEP	28	21 m. de alto 6 o 7 pisos	Gualberto Villarroel	60 m. de alto 20 pisos

4.1.6. Relación de alturas e impacto urbano.





GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ

APLICACIÓN DE LA NORMATIVA
PROPUESTA (OM 46)

La Paz
ciudad en movimiento



4.2. Artículo Segundo

4.2.1. Copia del texto normativo.

ARTÍCULO SEGUNDO.- *Modificar los Artículos Primero y Segundo de la Ordenanza Municipal G.A.M.L.P. N° 495/2013 de 13 de diciembre de 2013, de acuerdo al siguiente detalle:*

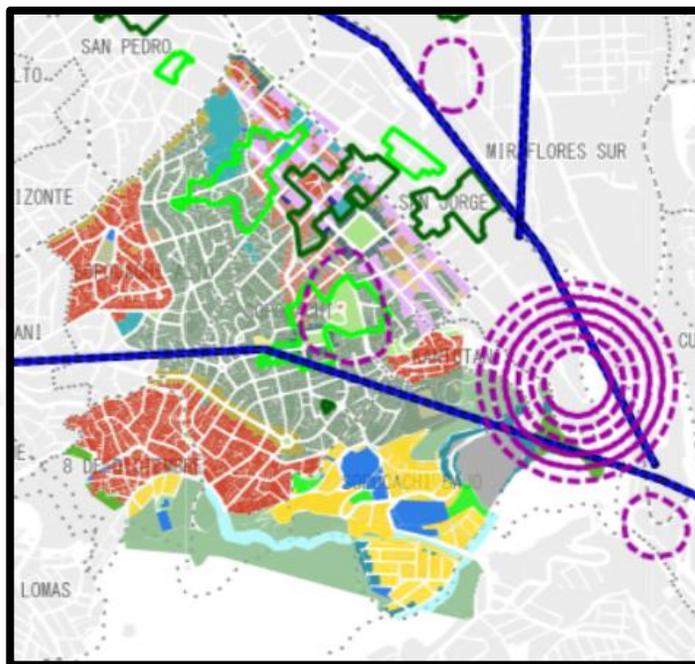
- I.** *En el Artículo Primero, sustituir en el Anexo I, el patrón de asentamiento vigente por el patrón de asentamiento Cotahuma 5-d3, en los sectores especificados en el Anexo 3 de la presente Ordenanza Municipal, quedando firme y subsistente su demás contenido.*

- II.** *En el Artículo Segundo, aprobar y sustituir la cartilla del patrón de asentamiento Cotahuma 5-d3 vigente, por la cartilla normativa signada como Anexo 4, de la presente Ordenanza Municipal. No se especifica el patrón de asentamiento que está sujeto a modificación.*

4.2.2. Antinomias normativas.

4.2.2.1. Al párrafo I.

En lo referido al primer párrafo hay que señalar que a la fecha el distrito 3 definido en la *Ordenanza Municipal G.A.M.L.P. N° 495/2013 de 13 de diciembre de 2013* y las modificaciones realizadas al mismo es la siguiente:





GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ

Fuente: <http://sitservicios.lapaz.bo/sit/LUSU/MapaLUSU.html>

En el entendido de que el anexo I de la Ordenanza Municipal G.A.M.L.P. N° 495/2013 de 13 de diciembre de 2013 fue modificado en razón al cumplimiento de las actualizaciones cartográficas que se realizaron.

TIPO DE PROCESO	DENOMINACIÓN	ZONA	ESTADO	INSTRUMENTO DE VALIDACIÓN (R.A.)
MARK HURD	MARK HURD H-8-III	SOPOCACHI	VIGENTE	397/2016
REMODELACIÓN	UNIDAD VECINAL SECTOR KANTUTANI	SOPOCACHI	APROBADA	331/2017
REMODELACIÓN	REMODELACIÓN FRANCISCO BEDREGAL	BAJO SOPOCACHI	APROBADA	249/2020

Los registros de propiedad municipal, por lo que se puede sustituir en un plano que fue objeto de distintas actualizaciones en el marco del art 42 de la Ley de Usos de Suelo. La sustitución es al plano de uso de suelo actualizado del distrito 2, porque si se sustituye en el plano original de la Ordenanza Municipal G.A.M.L.P. N° 495/2013 se tendrían dos planos.

Extraña esta situación en el entendido de que en los registro de propiedad municipal realizados por ordenanza municipal por el actual Concejo Municipal en sus considerandos señalan lo siguiente:

Que, es necesario incorporar al Mapa de Uso de Suelos y Patrones de Asentamiento del respectivo Distrito, la forma y dimensiones del predio así como el uso de suelo, a fin de contar con la documentación técnica propia del Gobierno Autónomo Municipal de La Paz.

y en el artículo segundo señala lo siguiente:

II. El Órgano Ejecutivo Municipal a través de las instancias correspondientes de acuerdo a sus atribuciones y funciones específicas deberá proceder a incorporar la superficie y uso de suelo establecido en el Mapa de Uso de Suelos y Patrones de Asentamiento del Distrito Municipal 5, en un plazo de treinta (30) días calendario; asimismo, adoptará medidas y/o acciones necesarias para la plena aplicación y efectividad práctica y legal de la presente Ordenanza Municipal.

Por tanto; el plano original aprobado con la Ordenanza Municipal respectiva ya no está vigente por las diferentes actualizaciones realizadas.



No existe superficie mínima para la aplicación de los parámetros de edificación y otorgación de permisos de construcción y aprobación de planos As Built



**Distrito 3
Plaza España**

Plaza España Plaza España Plaza España Plaza España

1 USO DEL SUELO Y ACTIVIDADES COMPATIBLES DESARROLLADA DENTRO DEL PATRÓN

Uso Principal: Se refiere a predios en áreas de vivienda alrededor de Plazas.

2 CONSIDERACIONES GENERALES Y LOCALIZACIÓN

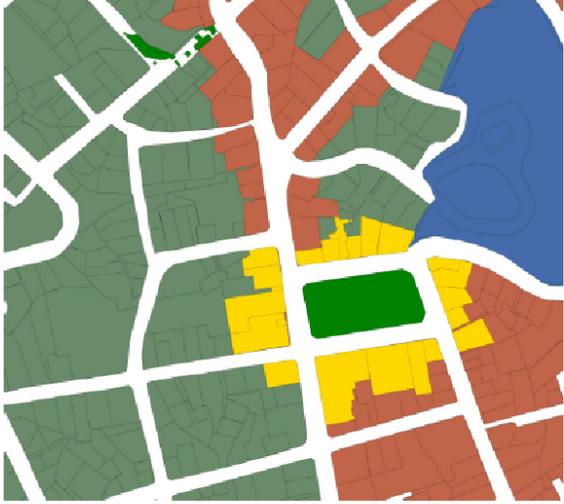
Con el objeto de lograr homogeneidad formal arquitectónica para las plazas de la ciudad, se han definido normas particulares de edificación.

3 PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN

PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN		
ALE	Área de Lote Edificable	La existente
FML	Fronte Mínimo de Lote	El Existente
AMC	Área Máxima a Cubrir	Zocalo 70%
AME	Área Máxima de Edificación	Definida por la Altura
AMP	Altura Máxima de Fachada	18.00 m.
RME	Retiros Mínimos de Edificación	Sobre Vías: 3.00 m Fondo: 3.00 m Lateral: Ninguno
AMP	Área Mínima de Parqueo	De acuerdo al Patrón dominante
AMY	Área Mínima Verde	20% del ALE

4 REFERENCIA

PLAZA ESPAÑA



Adicional a la sobreposición al patrón plaza, el espacio que va en la avenida Víctor Sanjinés desde la Méndez Arcos hasta Ricardo Mujía se interpone en el barrido visual del montículo, cartilla que se halla aprobada con la Ordenanza Municipal GAMLP N° 495/2013 y que expresamente establece dos restricciones:

3 ÁNGULO VISUAL Y RESTRICCIONES

El barrido visual desde el mirador no debe presentar obstáculos horizontales y verticales.

Los predios que se encuentran dentro de un área de 100.00 m de radio en torno al mirador, deben presentar un informe de evaluación de alturas ante la Dirección de Administración Territorial y Catastral, para la aprobación de sus planos de construcción.

Por lo que en caso de ejecutar edificación sin límites de altura las mismas se hallan dentro de la primera limitante que es el barrido visual horizontal, vertical y el sector al que se asignó patrón Cotahuma 5-d3 no debería tener una altura mayor a los 8 pisos, para de esta manera poder apreciar las serranías de Llojeta.

Asimismo con Ley Autonómica Municipal N° 115 de fecha 19 de diciembre de 2014 se declaró Patrimonio Histórico, Cultural y Paisajístico de la ciudad de La Paz, al Parque Mirador "El Montículo" y todos sus elementos que se encuentran patrimonio cultural. La Ley Nacional de Patrimonio N° 530 señala la obligación de la protección del patrimonio cultural.



La referida ley señala como patrimonio cultural inmaterial:

3. Patrimonio Cultural Inmaterial. Es el conjunto de representaciones, manifestaciones, conocimientos y saberes que las comunidades, grupos e individuos reconocen como parte integral de su identidad. Se trasmite de generación en generación y está vinculado a procesos y técnicas que incluyen instrumentos, objetos, artefactos y espacios culturales y naturales que le son inherentes.

Y el mismo se define como

- I.** Son bienes culturales materiales inamovibles, y son expresiones o testimonios de la cultura o de la naturaleza, que poseen un valor arquitectónico, histórico, ancestral, arqueológico, paleontológico, natural, científico, artístico, estético, medicinal, terapéutico, religioso, espiritual, eclesiástico, ritual, etnográfico, cosmológico, paisajístico, folklórico, comunitario, social, productivo y tecnológico.
- II.** Comprende de manera enunciativa y no limitativa:
 1. Edificios, casas o casonas y haciendas.
 2. Palacios, teatros, galerías.
 3. Iglesias, capillas, catedrales, templos, santuarios y lugares sagrados.
 4. Fábricas, ingenios, minas y centros industriales.
 5. Monumentos.
 6. Pirámides, lomas y montículos.
 7. Cuevas y abrigos rocosos.
 8. Áreas geográficas, bosques o desiertos.
 9. Montañas, serranías y cordilleras.
 10. Formaciones geológicas y propiedades edafológicas.
 11. Vertientes, aguas termales, humedales, lagunas, lagos y ríos,
 12. Valles, mesetas y llanuras.
 13. Paisajes culturales.
 14. Murales.

4.2.2.2. Al párrafo II.

La cartilla propuesta para sustituir la existente es inconsistente entre su numeral 2 y 4

El numeral 2 señala claramente que son edificaciones aisladas



2 CONSIDERACIONES GENERALES Y LOCALIZACIÓN

Construcciones habitacionales en torre aislada, en baja pendiente.

Y el numeral 4 que en el parámetro de retiros determina que los retiros son opcionales.

RETIROS MÍNIMOS DE EDIFICACIÓN (RME)

Frontal Obligatorio: 3.00 m
Laterales y Fondo Opcionales
(en caso de aplicación de retiros laterales y de fondo, cumplir el código civil respecto a servidumbres)

De la misma manera el parámetro de edificación retiro mínimo de edificación señala que debe cubrir el código civil respecto a servidumbres, omitiendo el texto de que en caso de tener 8 o más plantas debe aplicar la tabla de retiros aprobado por ley municipal, por lo que una ordenanzas municipal no puede estar por encima de lo determinado en una ley. Más aún cuando lo determinado por el código civil se refiere a servidumbres y el retiro no se considera en la normativa municipal una servidumbre sino un parámetro de edificación que en materia urbanística es competencia expresa municipal.

El código civil en su *Título V denominado DE LAS SERVIDUMBRES*, en ninguna parte determina que el retiro está considerado como servidumbre más aún el concepto es:

Art. 255- (CONTENIDO).

En virtud de la servidumbre el propietario de un fundo puede, para utilidad o beneficio propios, realizar actos de uso en tundo ajeno o impedir al propietario de éste el ejercicio de algunas de sus facultades.

Art. 256- (SUBSISTENCIA PASIVA Y ACTIVA DE LA SERVIDUMBRE).

La servidumbre es accesoria a la propiedad del fundo dominante y constituye gravamen sobre el fundo sirviente, subsistiendo en forma activa sobre aquél y pasiva sobre éste, cualesquiera sean los propietarios.



GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ

El código civil regula la distancia mínima para apertura de ventanas señalando lo siguiente:

“Art. 124-.. (VISTAS DIRECTAS Y OBLICUAS). I. No se puede tener ventanas o aberturas con vistas directas, ni balcones u otros voladizos semejantes, sobre el fundo vecino cerrado o no cerrado y tampoco sobre su techo, si no hay dos metros de distancia entre la pared en que se hagan y dicho fundo. II. Tampoco pueden tenerse vistas oblicuas sobre el fundo vecino sino a sesenta centímetros de distancia.”

Por lo que la inclusión del texto servidumbre puede generar confusión y una inadecuada lectura de la norma.

La cartilla en el parámetro Área Máxima a Cubrir AMC no señala la existencia de zócalo pero en el numeral 5 señalan que se permite un volado de 1.5 en el zócalo. Esta inconsistencia no permite una lectura correcta de la cartilla.

4	PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN	5	VOLADIZOS SOBRE RETIRO FRONTAL
ÁREA MÁXIMA A CUBRIR (AMC) Sótano 100% Semisótano 70 % del ALE, Torre 70 % del ALE		En zócalo: Opcional hasta un máximo de 1.5 ml	

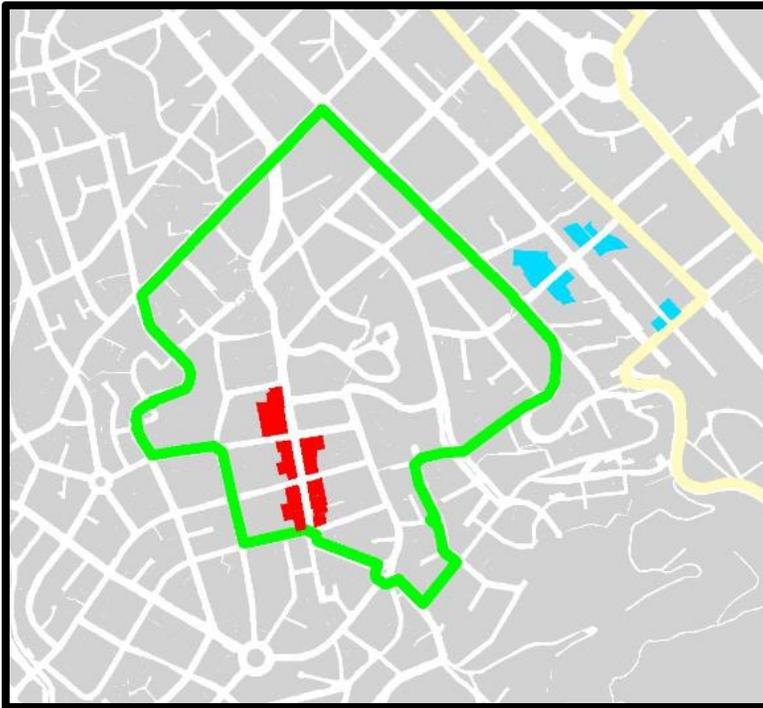
La eliminación del Área Mínima Verde vulnera de manera clara la Ley de Uso de Suelos Urbanos por cuanto esta solo restringe el AMV en aquellas zonas cuya implantación pudiera ocasionar riesgos, de la misma manera esto parece que contradice el incremento de altura propuesto ya que se asume que se está en una zona con condiciones geológicas adecuadas.

Asimismo se evidencia que el ajuste o cambio de la cartilla normativa vulnera el artículo 11 de la Ley Municipal Autonómica de Centralidades Urbanas N° 198 que da la competencia de los ajustes de los patrones de asentamiento al órgano ejecutivo municipal.

Ciudad de Nuestra Señora de La Paz
Gobierno Autónomo Municipal
LEY MUNICIPAL AUTÓNOMICA G.A.M.L.P. No.198

ARTÍCULO 11 (ELABORACIÓN DEL MAPA TERRITORIAL DE LA CENTRALIDAD.- I. Definido el diseño de la centralidad, el Programa de Centralidades Urbanas elaborará el Mapa Territorial de la Centralidad que describa los proyectos estratégicos, articuladores, complementarios y de vinculación a ser implementados, incluyendo la propuesta de asignación de patrones de asentamiento; a su vez, se considerara la compatibilidad y complementariedad de usos de suelo, en el marco de los establecido en el Art. 8 de las Leyes Municipales Autonómicas Nros. 017 - 024 - 050 - 080 de Usos de Suelo Urbanos de fecha 28 de mayo de 2014.

II. El mapa territorial de cada centralidad será aprobado por el Órgano Ejecutivo Municipal, por el instrumento legal correspondiente.



No existe en el informe respaldo técnico que establezca por qué se anuló los parqueos, en una zona con flujo vehicular intenso y cuál es el respaldo al mismo; de igual forma, que determine por qué el porcentaje de AMC en torre de 70% y del valor de Área Máxima a Edificar es de 1000 %.

Ya que de acuerdo a las cartillas normativas establecidas el patrón 5 solo está en el rango de 500 a 530 y en Cotahuma es de 500 y un AMC de 60% y cuando la densidad edilicia pasa de 800% la denominación por su intensidad es 6.

COD_PATRO N	DISTRITO _LUSU	ZONA	AMC TORRE	AME
5	19	Sur	50	500
5	19	Sur	50	500
5Z	19	Sur	50	500
5	21	Sur	50	500
5	2	Centro	60	500
5Z	2	Centro	60	500
5	3	Cotahuma	60	500
5Z	3	Cotahuma	60	500
5	1	Centro	60	500
5Z	1	Centro	60	530
5Z	6	Cotahuma	60	530
PUC 0	24	PUC	50	700
PUC 0	24	PUC	50	800



GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ

6Z	1	Centro	50	900
6	2	Centro	60	900
6Z	2	Centro	50	900
6Z	3	Cotahuma	50	900
6Z	6	Cotahuma	50	900

El incremento en altura modifica la normativa específica del sector denominado Plaza España que cuenta con el Patrón de Asentamiento Patrón Especial Plaza (PEP) establecido mediante Ordenanza Municipal N° 495/2013, Artículo cuarto que define el tratamiento especial a la plaza España.

Al establecer una altura acorde con el Área Máxima a Edificar (AME) que es de 10 veces la superficie del terreno (1000% de AME) con retiros opcionales se vulnera lo establecido en la Ley de Usos de Suelo, en el artículo 19, punto “d.2” que define la aplicación de retiros laterales de acuerdo a tabla a partir de la octava planta. De la misma manera en el mismo artículo en el punto d.3 que establece la aplicación de retiros de fondo de acuerdo a tabla a partir de la octava planta.

Al establecer como opcional el Área Mínima de Parques (AMP) se vulnera lo que define la Ley de Usos de Suelo, en el artículo 19, punto “e” que puntualiza el cálculo de un parqueo por cada 150 m2 de Área Máxima a Edificar.

Por todo lo señalado precedentemente la aplicación del artículo segundo en sus parágrafos I y II y de los anexos 3 y 4 que lo acompañan no es posible porque vulnera elementos de la ley de Uso de Suelo urbano así como la cartilla es incongruente con el espacio físico propuesto, por lo que corresponde el rechazo de dicho artículo.

4.2.3. Patrón de asentamiento vigente.

- PATRÓN DE ASENTAMIENTO COTAHUMA 3F-D3 Y COTAHUMA PEP-D3.

Distrito 3 Plaza España

1 USO DEL SUELO Y ACTIVIDADES COMPATIBLES DESARROLLADAS DENTRO DEL SECTOR

2 CONSIDERACIONES GENERALES Y LOCALIZACIÓN

3 PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN

PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN	
Altura Máxima Edificable	10 niveles
Área Máxima de Suelo	1000%
Área Máxima de Cobertura	50%
Área Máxima de Edificación	Indefinida
Área Máxima de Estacionamiento	100%
Área Máxima de Parques	10%
Área Máxima de Parques	10%
Área Máxima de Parques	10%

4 REFERENCIA

PLAZA ESPAÑA



GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ



Cotahuma - Distrito 3
Cotahuma 3F - d3

ANEXO 4

1. USO DEL SUELO Y ACTIVIDADES COMPATIBLES DESARROLLADAS DENTRO DEL PATRÓN

2. CONSIDERACIONES GENERALES Y LOCALIZACIÓN

3. PARÁMETROS PARA DIVISIÓN Y PARTICIÓN

4. PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN

5. VOLADIZOS SOBRE RETIRO FRONTAL

6. INCENTIVOS A LA INVERSIÓN

ANEXO 4

4.2.4. Patrón de asentamiento propuesto.

JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO DE LA OM N° 046 PARA LA MODIFICACIÓN DEL PATRÓN DE ASENTAMIENTO COTAHUMA 3F-D3 Y COTAHUMA PEP-D3.- El sector no cuenta con justificación de acuerdo al informe INT. – PCPGT CM N° 010/2022-2023/rmat-001.



Cotahuma - Distrito 3
Cotahuma 5 - d3

ANEXO 4

1. USO DEL SUELO Y ACTIVIDADES COMPATIBLES DESARROLLADAS DENTRO DEL PATRÓN

2. CONSIDERACIONES GENERALES Y LOCALIZACIÓN

3. PARÁMETROS PARA DIVISIÓN Y PARTICIÓN

4. PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN

5. VOLADIZOS SOBRE RETIRO FRONTAL

6. INCENTIVOS A LA INVERSIÓN

ANEXO 4



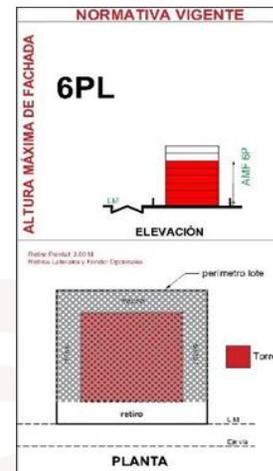
4.2.5. Comparación cartillas normativas.

4.2.5.1. Cartilla normativa vigente.

Distrito 3 Plaza España - PEP		DATOS DEL PATRON	
		CANTIDAD	UNIDAD
ALE	AREA DE LOTE EDIFICABLE	La existente	M2
FML	FRENTE MINIMO DE LOTE	El existente	M
AMC	AREA MAXIMA A CUBRIR	Zocalo 70	%
AME	AREA MAXIMA A EDIFICAR	Definida por la altura	%
AMF	ALTURA MAXIMA DE FACHADA	18.00 m.	PLANTA
RME	FRONTAL	3.00 m.	ML
	LATERAL IZQUIERDO	NINGUNO	ML
	LATERAL DERECHO	NINGUNO	ML
	FONDO	3.00 m.	ML
NMP	NUMERO MINIMO DE PARQUEO	1x150m2 AME	PARQUEO
AMV	AREA MINIMA VERDE	30	%



Cotahuma 3F - d3		DATOS DEL PATRON	
		CANTIDAD	UNIDAD
ALE	AREA DE LOTE EDIFICABLE	150,00	M2
FML	FRENTE MINIMO DE LOTE	8,00	M
AMC	SOTANO	100	%
	SEMISOTANO	70	%
	TORRE	70	%
AME	IGUAL O MAYOR A 12.00 M.	300	%
AMF	IGUAL O MAYOR A 12.00 M.	6	PLANTA
RME	FRONTAL	3.00 m	ML
	LATERAL IZQUIERDO	OPCIONAL	ML
	LATERAL DERECHO	OPCIONAL	ML
	FONDO	OPCIONAL	ML
NMP	NUMERO MINIMO DE PARQUEO	OPCIONAL	PARQUEO
AMV	AREA MINIMA VERDE	30	%
VOLADIZO	IGUAL O MAYOR A 10.00 M	1,00	ML



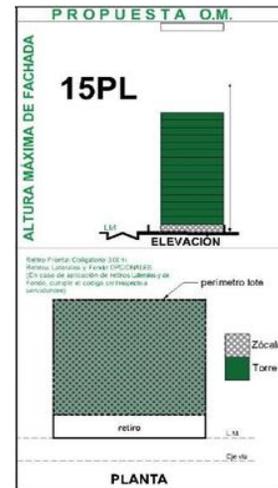
ciudad en movimiento



GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ

4.2.5.2. Cartilla normativa propuesta.

Cotahuma 5 - d3		DATOS DEL PATRON	
		CANTIDAD	UNIDAD
ALE	AREA DE LOTE EDIFICABLE	400,00	M2
FML	FRENTE MINIMO DE LOTE	15,00	M
AMC	AREA MAXIMA A CUBRIR	Sotano 100 Semisotano 70 Torre 70	%
AME	AREA MAXIMA A EDIFICAR	1000	%
AMF	ALTURA MAXIMA DE FACHADA	En funcion de AME	PLANTA
RME	FRONTAL	3.00 m.	ML
	LATERAL IZQUIERDO	NINGUNO	ML
	LATERAL DERECHO	NINGUNO	ML
	FONDO	NINGUNO	ML
NMP	NUMERO MINIMO DE PARQUEO	NINGUNO	PARQUEO
AMV	AREA MINIMA VERDE	NINGUNO	%



4.2.5.3. Tabla comparativa.

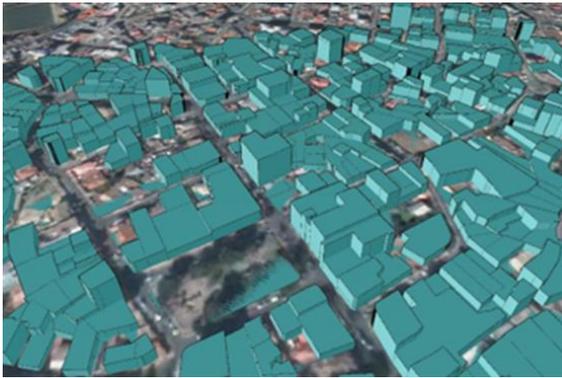
			CARTILLA PROPUESTA - ANEXO 4	
PATRÓN	LOTES	Altura permitida	Patrón propuesto	Altura Propuesta
Cotahuma 3F-d3	14	6 plantas + 2 con incentivos	Cotahuma 5 d3	15
PEP	7	18 M. de altura 6 Plantas		15

4.2.6. Relación de alturas e impacto urbano.

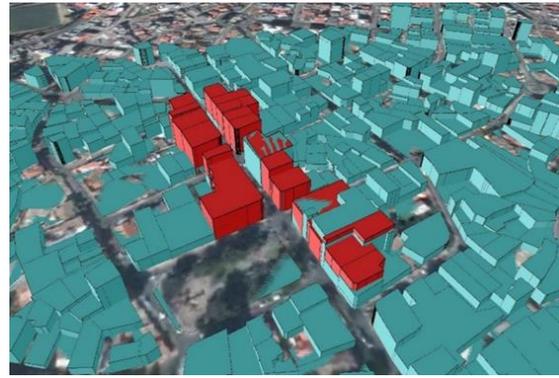




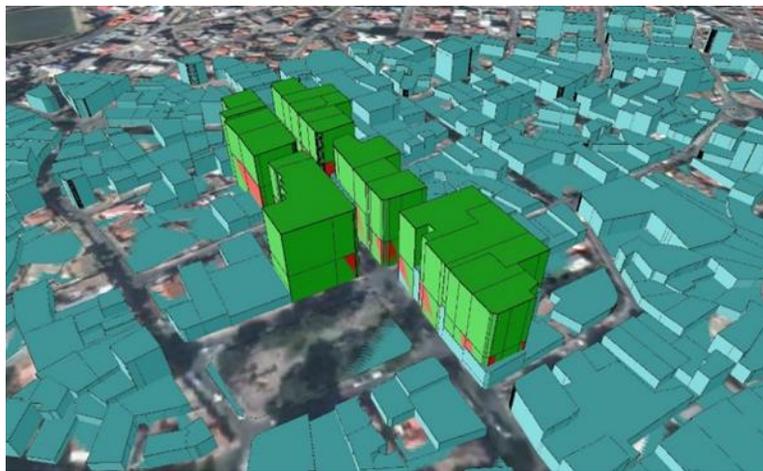
GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ



PERFILES DE ALTURA ACTUAL



APLICACIÓN DE LA NORMATIVA ACTUAL



APLICACIÓN DE LA NORMATIVA (OM 46)

La Paz
ciudad en movimiento



GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ

4.3. Artículo Tercero

4.3.1. Copia del texto normativo.

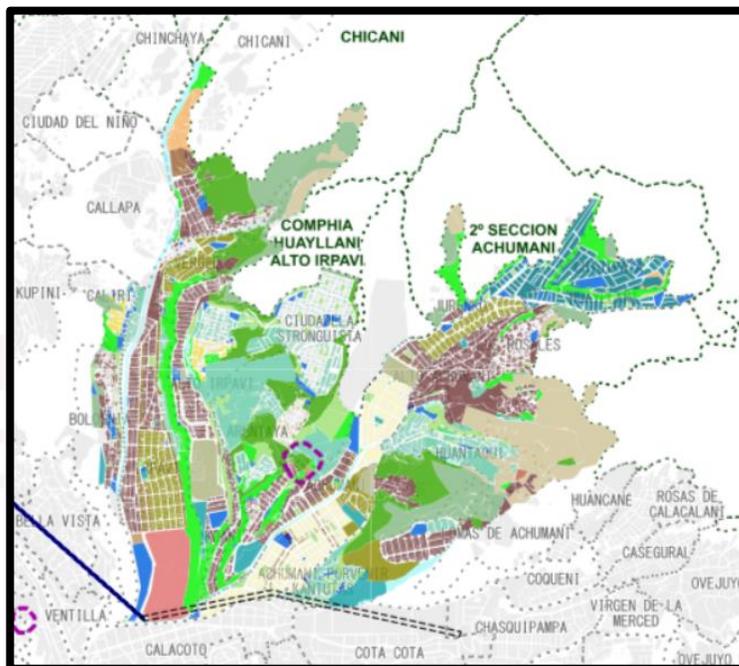
ARTÍCULO TERCERO.- *Modificar los Artículos Primero y Segundo de la Ordenanza Municipal G.A.M.L.P. N° 510/2013 de 13 de diciembre de 2013, de acuerdo al siguiente detalle:*

- I. En el Artículo Primero, sustituir en el Anexo I, el patrón de asentamiento vigente por los patrones de asentamiento Sur 5-d18 y Sur 5P-d18, en los sectores especificados en el Anexo 5 de la presente Ordenanza Municipal, quedando firme y subsistente su demás contenido.*
- II. En el Artículo Segundo, aprobar e incluir las cartillas de los patrones de asentamiento Sur 5-d18 y Sur 5P-d18, signadas como Anexos 6 y 7 respectivamente, de la presente Ordenanza Municipal.*

4.3.2. Antinomias normativas.

4.3.2.1. Al párrafo I y II.

En lo referido al primer párrafo hay que señalar que a la fecha el distrito 18 definido en la Ordenanza Municipal G.A.M.L.P. N° 510/2013 de 13 de diciembre de 2013 y las modificaciones realizadas al mismo es la siguiente:



Fuente: <http://sitservicios.lapaz.bo/sit/LUSU/MapaLUSU.html>



GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ

En el entendido de que el anexo I de la Ordenanza Municipal G.A.M.L.P. N° 510/2013 de 13 de diciembre de 2013, fue modificado en cumplimiento al artículo 42 de Ley de Uso de Suelos Urbanos LUSU respecto a las actualizaciones cartográficas:

- Planimetrías

TIPO DE PROCESO	DENOMINACIÓN	ZONA	ESTADO	INSTRUMENTO DE VALIDACIÓN (R.A.)	
MARK HURD	MARK HURD I-12-IV	BAJO ACHUMANI	VIGENTE	396/2016	
URBANIZACIÓN	URBANIZACIÓN -LAS KANTUTAS	ACHUMANI	APROBADA	248/2018	
URBANIZACIÓN	ZONA URBANIZADA: ZONA C	IRPAVI	APROBADA	335/2018	
REMODELACIÓN	SECTOR DIVISIÓN Y PARTICIÓN ALANOCA	IRPAVI	APROBADA	235/2020	
SUSTITUCIÓN	SUSTITUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN COOPERATIVA SANTOS PARIAMO	ALTO CALACOTO	APROBADA	373/2018	
REMODELACIÓN	SECTOR URBANIZACIÓN EL VERGEL	IRPAVI	APROBADA	233/2020	
REMODELACIÓN	SECTOR DENOMINADO CAMPESINOS	IRPAVI	APROBADA	234/2020	
REMODELACIÓN	SECTOR DENOMINADO VILLA IRPAVI	IRPAVI	APROBADA	258/2019	
REMODELACIÓN	SECTOR WINCHAJE PRIVADO	IRPAVI	APROBADA	229/2020	

- Registro de Propiedad Municipal

De acuerdo a las ordenanzas municipales que aprueban el registro de propiedad municipal señalan lo siguiente:

Que, es necesario incorporar al Mapa de Uso de Suelos y Patrones de Asentamiento del respectivo Distrito, la forma y dimensiones del predio así como el uso de suelo, a fin de contar con la documentación técnica propia del Gobierno Autónomo Municipal de La Paz.

y en el artículo segundo señala lo siguiente:



GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ

II. El Órgano Ejecutivo Municipal a través de las instancias correspondientes de acuerdo a sus atribuciones y funciones específicas deberá proceder a incorporar la superficie y uso de suelo establecido en el Mapa de Uso de Suelos y Patrones de Asentamiento del Distrito Municipal 5, en un plazo de treinta (30) días calendario; asimismo, adoptará medidas y/o acciones necesarias para la plena aplicación y efectividad práctica y legal de la presente Ordenanza Municipal.

Por tanto, el plano original de uso de suelos de cada distrito aprobado con ordenanza municipal respectiva, ya no está vigente por las diferentes actualizaciones realizadas.

Asimismo, las áreas propuestas para incorporar el patrón de asentamiento 5-d18 es en dos sectores es el siguiente:



La cartilla propuesta como patrón de asentamiento 5-d18 en anexo 6 y 7, es inconsistente entre su numeral 2 y 4:

ciudad en movimiento

Zona Sur - Distrito 18
Zona Sur 5 - d18

1 USO DEL SUELO Y ACTIVIDADES COMPATIBLES DESARROLLADA DENTRO DEL PATRÓN
Uso Principal: Vivienda, equipamientos e infraestructura de servicios que se adapten a la tipología del barrio.

2 CONSIDERACIONES GENERALES Y LOCALIZACIÓN
Construcciones habitacionales en torre aislada, en baja pendiente.

3 PARÁMETROS PARA DIVISIÓN Y PARTICIÓN

4 PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN

ÁREA MÁXIMA A CUBRIR (AMC)
Botón 100% Terra 80% del ALE
RETROS MÍNIMOS DE EDIFICACIÓN (RME)
Frontal Obligatorio: 2,00 m Laterales y Fondo Opcionales (en caso de aplicación de retiros laterales y de fondo, cumplir el código CIVI respecto a servidumbres)
NÚMERO MÍNIMO DE PARQUEOS (NMP)
Opcional
ANCHO DE VÍA
ÁREA MÁXIMA A ... DE FORMA ...

5 VOLADIZOS SOBRE RETIRO FRONTAL
En Balcón: Opcional hasta un máximo de 1,5 m

6 INCENTIVOS A LA INVERSIÓN

INCREMENTO POR ÁREA DE LOTE EDIFICABLE
Para lotes con ancho de calle de superficie al centro de vía, se incrementa el 100 % del ALE (Superficie del lote) un 200% de acuerdo a superficie al centro de vía, se incrementa el 100 % del ALE (Superficie del lote) en función de la anchura de la vía. Se incrementa el 100 % del ALE (Superficie del lote) en función de la anchura de la vía. Se incrementa el 100 % del ALE (Superficie del lote) en función de la anchura de la vía.

ÁREA MÁXIMA A CUBRIR (AMC)
En función del 15 % del ALE al AMC.
Para cada metro cuadrado de retiro frontal adicional al exigido y que se desdoble a área verde, se incrementa el 15 % del ALE al AMC.
ÁREA MÁXIMA A CUBRIR (AMC)
En función del 15 % del ALE al AMC.
Para incentivar a la inversión con los incentivos que modifica el parámetro AMP, se establece su altura, cumpliendo con los retiros en función a la altura de proyecto.

Calle Mercado N° 1298
Teléfonos: (591-2) 2650000
Fax: (591-2) 2204377
Cajón Postal: 10654
correspondencia@lapaz.bo
www.lapaz.bo





- El numeral 2 señala claramente que son edificaciones aisladas

2	CONSIDERACIONES GENERALES Y LOCALIZACIÓN
Construcciones habitacionales en torre aislada, en baja pendiente.	

Y el numeral 4 que en el parámetro de retiros determina que los retiros son opcionales.

RETIROS MÍNIMOS DE EDIFICACIÓN (RME)
Frontal Obligatorio: 2.00 m Laterales y Fondo Opcionales (en caso de aplicación de retiros laterales y de fondo, cumplir el código civil respecto a servidumbres)

De la misma manera el parámetro de edificación retiro mínimo de edificación señala que debe cubrir el código civil respecto a servidumbres, omitiendo el texto de que en caso de tener 8 o más plantas debe aplicar la tabla de retiros aprobado por Ley Municipal; por lo que, una Ordenanza Municipal no puede estar por encima de lo determinado en una Ley, más aún cuando lo determinado por el Código Civil se refiere a servidumbres y el retiro no se considera en la normativa municipal una servidumbre sino un parámetro de edificación que en materia urbanística es competencia expresa municipal.

El código civil en su *Título V denominado DE LAS SERVIDUMBRES*, no determina que el retiro es considerado como servidumbre:



GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ

Art. 255- (CONTENIDO).
 En virtud de la servidumbre el propietario de un fundo puede, para utilidad o beneficio propios, realizar actos de uso en tundo ajeno o impedir al propietario de éste el ejercicio de algunas de sus facultades.

Art. 256- (SUBSISTENCIA PASIVA Y ACTIVA DE LA SERVIDUMBRE).

La servidumbre es accesoria a la propiedad del fundo dominante y constituye gravamen sobre el fundo sirviente, subsistiendo en forma activa sobre aquél y pasiva sobre éste, cualesquiera sean los propietarios.

El código civil regula la distancia mínima para apertura de ventanas señalando lo siguiente:

“Art. 124-.. (VISTAS DIRECTAS Y OBLICUAS). I. No se puede tener ventanas o aberturas con vistas directas, ni balcones u otros voladizos semejantes, sobre el fundo vecino cerrado o no cerrado y tampoco sobre su techo, si no hay dos metros de distancia entre la pared en que se hagan y dicho fundo. II. Tampoco pueden tenerse vistas oblicuas sobre el fundo vecino sino a sesenta centímetros de distancia.”

Por lo que, el manejo del término de servidumbre puede generar confusión y una inadecuada lectura de la norma.

La cartilla en el parámetro Área Máxima a Cubrir AMC no señala la existencia de zócalo pero en el numeral 5 señalan que se permite un volado de 1.5 en el zócalo. Esta inconsistencia no permite una lectura correcta de la cartilla.

4	PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN	5	VOLADIZOS SOBRE RETIRO FRONTAL
ÁREA MÁXIMA A CUBRIR (AMC)		En zócalo: Opcional hasta un máximo de 1.5 ml	
Sótano 100% Torre 60% del ALE			

Asimismo elimina la existencia de semisótano, sin especificar si existe o no y en qué porcentaje debiera aplicarse.

La eliminación del Área Mínima Verde vulnera de manera clara la Ley de Uso de Suelos Urbanos por cuanto esta solo restringe el AMV en aquellas zonas cuya implantación pudiera ocasionar riesgos, de la misma manera esto parece que contradice el incremento de altura propuesto ya que se asume que está en una zona con condiciones geológicas adecuadas.



GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ

37.- Área Mínima Verde (AMV).- La implantación del porcentaje establecido en la cartilla normativa podrá ser limitada o eliminada de acuerdo a la recomendación del informe geotécnico en zonas que tengan riesgos o amenazas a la constructibilidad.

Por otro lado, el ajuste o cambio de la cartilla normativa vulnera el artículo 11 de la Ley Municipal Autónoma de Centralidades 198 que da la competencia de los ajustes de los patrones de asentamiento al órgano Ejecutivo Municipal, considerando que parte de los predios se encuentran en la Centralidad de Irpavi.

Ciudad de Nuestra Señora de La Paz
Gobierno Autónomo Municipal

LEY MUNICIPAL AUTONÓMICA G.A.M.L.P. No.198

ARTÍCULO 11 (ELABORACIÓN DEL MAPA TERRITORIAL DE LA CENTRALIDAD.- I. Definido el diseño de la centralidad, el Programa de Centralidades Urbanas elaborará el Mapa Territorial de la Centralidad que describa los proyectos estratégicos, articuladores, complementarios y de vinculación a ser implementados, incluyendo la propuesta de asignación de patrones de asentamiento; a su vez, se considerara la compatibilidad y complementariedad de usos de suelo, en el marco de los establecido en el Art. 8 de las Leyes Municipales Autónomas Nros. 017 - 024 - 050 - 080 de Usos de Suelo Urbanos de fecha 28 de mayo de 2014.

II. El mapa territorial de cada centralidad será aprobado por el Órgano Ejecutivo Municipal, por el instrumento legal correspondiente.

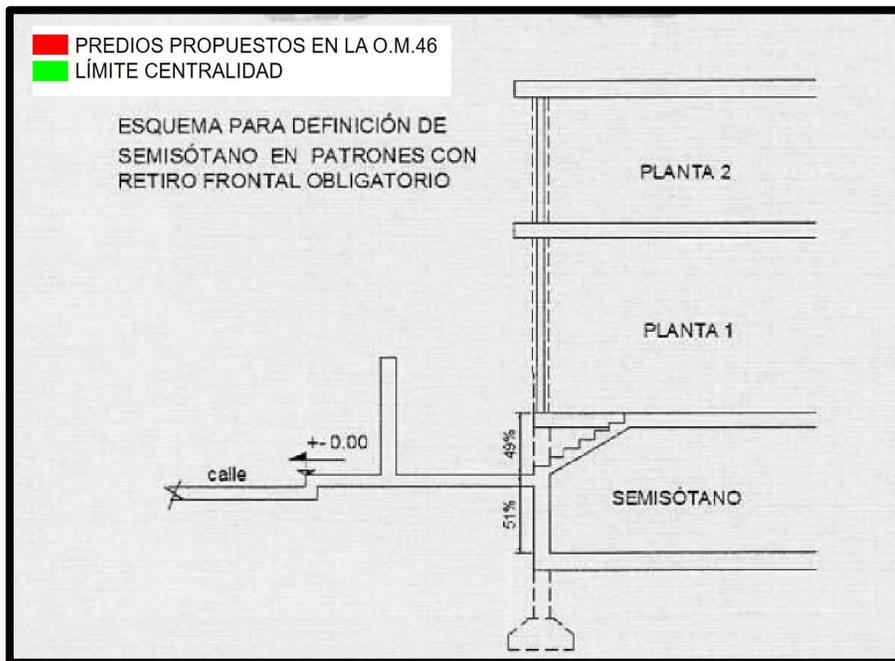




La cartilla propuesta como patrón de asentamiento 5p-d18 en Anexo 7, es inconsistente entre su numeral 4.

4	PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN
ÁREA MÁXIMA A CUBRIR (AMC)	
Sótano y Semisótano 100%	
Zócalo 80%	
Torre 70% del ALE	

El parámetro Área Máxima a Cubrir AMC, señala un semisótano de 100% pero el mismo no coincide con lo determinado en la Ley de Uso de Suelo que establece en varios gráficos que el semisótano no puede sobresalir del nivel del suelo y solo debe estar vinculada a la torre.



Esta inconsistencia no permite una lectura correcta de la cartilla. Por cuanto, lo determinado en una ordenanza municipal no puede estar por encima de lo establecido en una Ley Municipal

Asimismo, no existe en el informe el respaldo técnico que aclare por qué se anularon los parqueos, en una zona con flujo vehicular intenso y bajo qué criterio se estableció el porcentaje de AMC en torre de 70% y del valor de Área Máxima a Edificar de 1750%.

Por tanto, cuando en una cartilla los parámetros 5 y 6 consideran el zócalo la denominación deja de ser 5 y/o 6 y pasa a ser 5Z o 6Z.



GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ

Considerando que la cartilla establecida para el patrón 5 solo está en el rango de 500 a 530 y sabiendo que en la zona sur es de 500 y un AMC de 50% y cuando la densidad edilicia pasa de 800% la denominación por su intensidad es 6; en el presente caso al casi duplicar la intensidad 6 debería tener otro denominativo.

COD_PATRO N	DISTRITO _LUSU	ZONA	AMC TORRE	AME
5	19	Sur	50	500
5	19	Sur	50	500
5Z	19	Sur	50	500
5	21	Sur	50	500
5	2	Centro	60	500
5Z	2	Centro	60	500
5	3	Cotahuma	60	500
5Z	3	Cotahuma	60	500
5	1	Centro	60	500
5Z	1	Centro	60	530
5Z	6	Cotahuma	60	530
PUC 0	24	PUC	50	700
PUC 0	24	PUC	50	800
6Z	1	Centro	50	900
6	2	Centro	60	900
6Z	2	Centro	50	900
6Z	3	Cotahuma	50	900
6Z	6	Cotahuma	50	900

En este sentido, al establecer una altura acorde con el Área Máxima a Edificar (AME) que es de 8 veces la superficie del terreno (800% de AME) con retiros opcionales, se vulnera lo establecido en la Ley de Usos de Suelo, en el artículo 19, punto “d.2” que define la aplicación de retiros laterales de acuerdo a tabla a partir de la octava planta. De igual manera, se vulnera en el mismo artículo el punto d.3 que define la aplicación de retiros de fondo de acuerdo a tabla a partir de la octava planta. Por tanto al establecer como opcional el Área Mínima de Parqueos (AMP) se vulnera lo que define la Ley de Usos de Suelo, en el Artículo 19, punto “e” que puntualizó el cálculo de un parqueo por cada 150 m2 de Área Máxima a Edificar.

4.3.3. Patrón de asentamiento vigente.

PATRONES DE ASENTAMIENTO: SUR 4P-d18, SUR 4-d18 Y SUR 4A-d18



Calle Merc
Teléfonos:
Fax: (591-;)
Cajón Post
correspon
www.lapa:

The document is a zoning regulation sheet for 'Zona Sur- Distrito 18 Zona Sur 4P- d18'. It includes several sections:

- 1) USO DEL SUELO Y ACTIVIDADES COMPATIBLES:** Lists permitted uses and activities.
- 2) CONSERVACIONES OBLIGATORIAS Y LOCALIZACION:** Details mandatory conservation areas and their locations.
- 3) PARAMETROS PARA EDIFICACION Y PANTALLON:** Specifies building parameters and screen wall requirements.
- 4) PARAMETROS DE EDIFICACION:** Defines building parameters such as height, area, and setbacks.
- 5) VOLADIZOS SOBRE RETIRO FRONTAL:** Regulates overhangs over front setbacks.
- 6) IDENTIFICAR LA INTENSIDAD:** Provides criteria for identifying the intensity of the zoning.

 The document also features diagrams of building footprints and setbacks, and the logo of 'La Paz ciudad en movimiento' and 'MUNICIPALIDAD DE LA PAZ'.



ANEXO 5

4.3.4. Patrón de asentamiento propuesto.

JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO DE LA OM N° 046 JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO DE LA OM N° 046 PARA LA MODIFICACIÓN DEL PATRÓN DE ASENTAMIENTO SUR 4P-d18, SUR 4-d18 Y SUR 4A-d18.-

“Por el que existe una comunicación natural con la Zona Norte y Avenida Periférica, se constituye en un eje, por donde se podría impulsar la densificación edilicia, pudiendo ser un sector de desahogo vehicular consolidando un nuevo eje Norte Sur”.

La Paz
ciudad en movimiento



GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ

4.3.5. Comparación cartillas normativas.

**Zona Sur - Distrito 18
Zona Sur 5 - d18**

1 USO DEL SUELO Y ACTIVIDADES COMPATIBLES DESARROLLADAS DENTRO DEL PATRÓN
Uso Principal: Vivienda, referenciado a la infraestructura de servicios que se dispone a lo largo del sector.

2 CONSIDERACIONES GENERALES Y LOCALIZACIÓN
Construcciones habitacionales en zona urbana, en baja densidad.

3 PARÁMETROS PARA DIVISIÓN Y PARTICIÓN

ÁREA DE LOTE EDIFICABLE (ALE)	1000.00 m ²
FRENTE MÍNIMO DE LOTE (FML)	12.00 m.

4 PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN

ÁREA MÁXIMA A CONSTRUIR (AMC)	Módulo 100% Turno del AME ALE	
RETROCEDES MÍNIMO DE EDIFICACIÓN (RME)	Frente: Obligatorio 3.00 m. Lateral y Fondo: Opcional. Sin caso de aplicación de retiro lateral y de fondo, cumplir el ancho de calle respectivo y correspondiente.	
ÁREAS DE VÍA	ÁREA MINIMA VERDE (AMV)	ALCANTARILLADO
Aplicar a cualquier ancho de vía	30% del ALE	En función del AME y del tipo de suelo
	ÁREA MINIMA VERDE (AMV)	Opcional

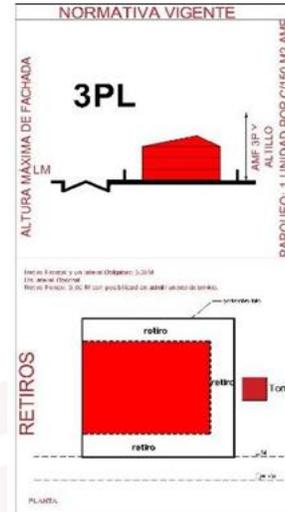
5 VOLADIZOS SOBRE RETIRO FRONTAL
En Pasado: Opcional hasta un máximo de 1.5 m.

6 INCENTIVOS A LA INVERSIÓN

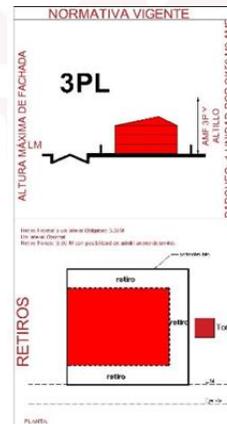
ANEXO 6

4.3.5.1. Cartilla normativa vigente.

ZONA SUR 4P - D18		DATOS DEL PATRON	
		CANTIDAD	UNIDAD
ALE	ÁREA DE LOTE EDIFICABLE	300,00	M2
FML	FRENTE MÍNIMO DE LOTE	12,00	M
AMC	SOTANO	100	%
	SEMISOTANO	60	%
	TORRE	60	%
AME	ÁREA MÁXIMA A EDIFICAR	150	%
AMF	ALTURA MÁXIMA DE FACHADA	3	PLANTA
RME	FRONTAL	3.00 m	ML
	LATERAL IZQUIERDO	3.00 m	ML
	LATERAL DERECHO	OPCIONAL	ML
	FONDO	3.00 m	ML
NMP	NUMERO MÍNIMO DE PARQUEO	1 C/150 M2	PARQUEO
AMV	ÁREA MÍNIMA VERDE	30	%
VOLADIZO	TODOS LOS ANCHOS DE VÍA	1,00	ML



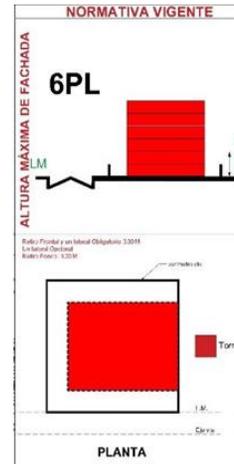
ZONA SUR 4A - D18		DATOS DEL PATRON	
		CANTIDAD	UNIDAD
ALE	ÁREA DE LOTE EDIFICABLE	500,00	M2
FML	FRENTE MÍNIMO DE LOTE	15,00	M
AMC	SOTANO	100	%
	SEMISOTANO	50	%
	TORRE	50	%
AME	ÁREA MÁXIMA A EDIFICAR	150	%
AMF	ALTURA MÁXIMA DE FACHADA	3	PLANTA
RME	FRONTAL	3.00 m	ML
	LATERAL IZQUIERDO	3.00 m	ML
	LATERAL DERECHO	3.00 m	ML
	FONDO	3.00 m	ML
NMP	NUMERO MÍNIMO DE PARQUEO	1 C/150 M2	PARQUEO
AMV	ÁREA MÍNIMA VERDE	30	%
VOLADIZO	TODOS LOS ANCHOS DE VÍA	1,00	ML





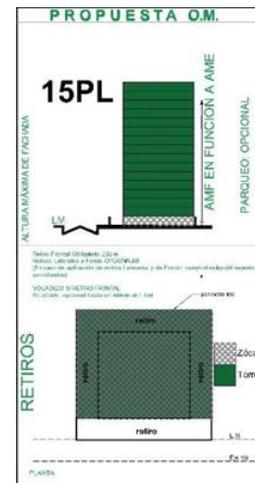
GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ

ZONA SUR 4 - D18		DATOS DEL PATRON	
		CANTIDAD	UNIDAD
ALE	AREA DE LOTE EDIFICABLE	450,00	M2
FML	FRENTE MINIMO DE LOTE	15,00	M
AMC	SOTANO	100	%
	SEMISOTANO	50	%
	TORRE	50	%
AME	ÁREA MAXIMA A EDIFICAR	280	%
AMF	ALTURA MAXIMA DE FACHADA	6	PLANTA
RME	FRONTAL	3.00 m	ML
	LATERAL IZQUIERDO	3.00 m	ML
	LATERAL DERECHO	OPCIONAL	ML
	FONDO	3.00 m	ML
NMP	NUMERO MINIMO DE PARQUEO	1 C/150 M2	PARQUEO
AMV	AREA MINIMA VERDE	40	%
VOLADIZO	NO APLICA	-	ML



4.3.5.2. Cartilla normativa propuesta.

ZONA SUR 5 - D18		DATOS DEL PATRON	
		CANTIDAD	UNIDAD
ALE	AREA DE LOTE EDIFICABLE	1000,00	M2
FML	FRENTE MINIMO DE LOTE	20,00	M
AMC	SOTANO	100	%
	SEMISOTANO	-	%
	TORRE	70	%
AME	ÁREA MAXIMA A EDIFICAR	800	%
AMF	ALTURA MAXIMA DE FACHADA	de acuerdo a AME	PLANTA
RME	FRONTAL	2.00 m	ML
	LATERAL IZQUIERDO	OPCIONAL	ML
	LATERAL DERECHO	OPCIONAL	ML
	FONDO	OPCIONAL	ML
NMP	ÁREA MINIMA DE PARQUEO	OPCIONAL	PARQUEO
AMV	AREA MINIMA VERDE	Opcional	
VOLADIZO	1.5 ml	Opcional	



4.3.5.3. Tabla comparativa.

CARTILLA ACTUAL			CARTILLA PROPUESTA - ANEXO 6	
PATRÓN	LOTES	Altura permitida	Patrón propuesto	Altura Propuesta
Zona Sur 4P-d18	43	3 + 2 con incentivos	Zona Sur 5 d18	15
Zona Sur 4-d18	5	6+1 con incentivos		15
Zona Sur 4A-d18	6	3		15



GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ

4.3.6. Relación de alturas e impacto urbano.



PERFIL DE ALTURAS ACTUAL



APLICACIÓN DE LA NORMATIVA



APLICACIÓN DE LA NORMATIVA (OM 46)

Por todo lo señalado precedentemente la aplicación del artículo tercero en sus parágrafos I y II y de los anexos 5, 6 y 7 que lo acompañan no es posible porque vulnera elementos de la ley de uso de suelo urbano; asimismo, la cartilla es incongruente con el espacio físico propuesto, por lo que corresponde el rechazo de dicho artículo.

La Paz
ciudad en movimiento



GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ

4.4. Artículo Cuarto

4.4.1. Copia del texto normativo.

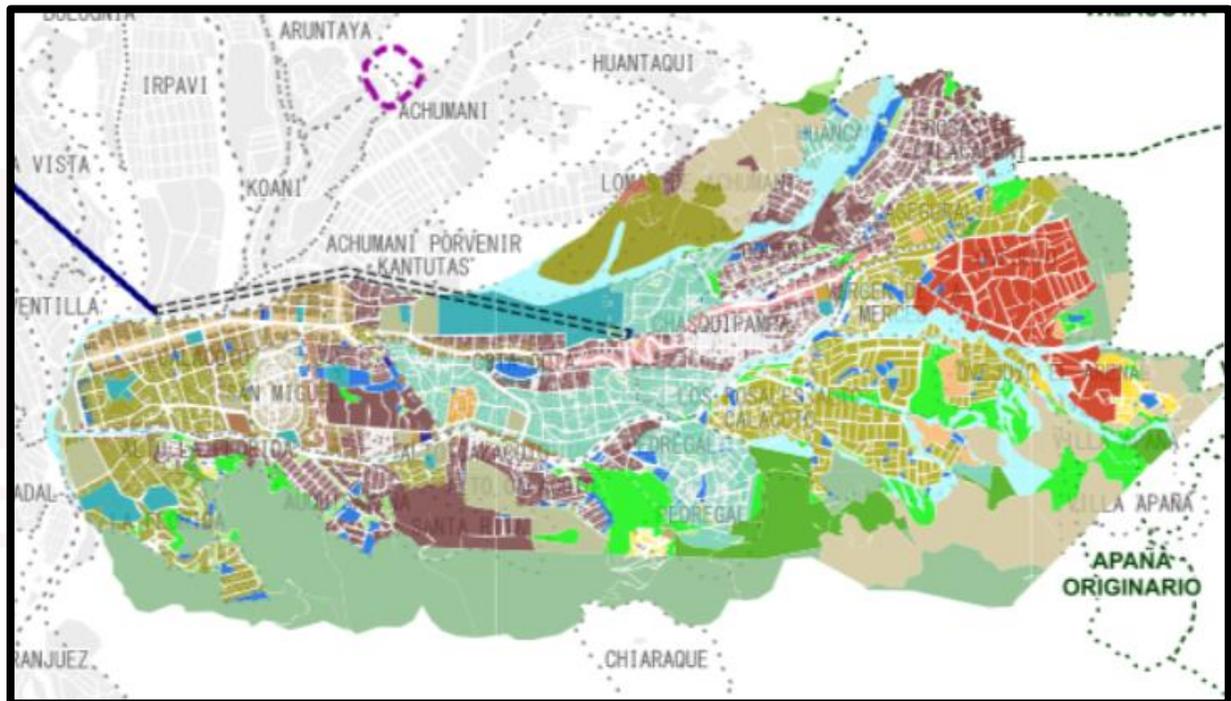
ARTÍCULO CUARTO.- *Modificar los artículos Primero y Segundo de la Ordenanza Municipal G.A.M.L.P. N° 511/2013 de 13 de diciembre de 2013, de acuerdo al siguiente detalle:*

- I. En el Artículo Primero, sustituir en el Anexo I, el patrón de asentamiento vigente por el patrón de asentamiento Sur 5-d19, en los sectores especificados en el Anexo 8 de la presente Ordenanza Municipal, quedando firme y subsistente su demás contenido.*
- II. En el Artículo Segundo, aprobar y sustituir la cartilla del patrón de asentamiento Sur 5-d19 vigente, por la cartilla normativa signada como Anexo 9, de la presente Ordenanza Municipal.*

4.4.2. Antinomias normativas.

4.4.2.1. Al párrafo I y II.

En lo referido al primer párrafo hay que señalar que a la fecha el Distrito 19 definido en la Ordenanza Municipal G.A.M.L.P. N° 511/2013 de 13 de diciembre de 2013 y las modificaciones realizadas al mismo es la siguiente:



Fuente: <http://sitservicios.lapaz.bo/sit/LUSU/MapaLUSU.html>



GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ

En el entendido de que el Anexo I de la Ordenanza Municipal G.A.M.L.P. N° 511/2013 de 13 de diciembre de 2013, fue modificado en cumplimiento al Artículo 42 de Ley de Uso de Suelos Urbanos LUSU respecto a las actualizaciones cartográficas:

- Planimetrías

D	TIPO PROCESO DE	DENOMINACIÓN	ZONA	ESTADO	INSTRUMENTO DE VALIDACIÓN (R.A.)
19	SUSTITUCIÓN	SUSTITUCIÓN TERCERA ETAPA SECTOR NORTE DE LA URBANIZACIÓN "LOS PINOS" MUTUAL LA PRIMERA	LOS PINOS	APROBADA	226/2020
19	URBANIZACIÓN	PLAN URBANO LOS PINOS	LOS PINOS	APROBADA	226/2020
19	SUSTITUCIÓN	SUSTITUCIÓN URBANIZACION LOS PINOS TERCERA ETAPA SECTOR SUR	LOS PINOS	APROBADA	226/2020
19	TRAZO	CANALIZACIÓN RÍO HUAYÑAJAHUIRA	ALTO CALACOTO	VIGENTE	232/2016
19	MARK HURD	MARK HURD K-12-IV	CALACOTO	VIGENTE	147/2017
19	MARK HURD	MARK HURD K-12-III	CALACOTO	VIGENTE	233/2016
19	MARK HURD	MARK HURD J-13-III	COTA COTA SEC. NORESTE	VIGENTE	273/2015
19	MARK HURD	MARK HURD K-10-IV	LA FLORIDA	VIGENTE	377/2016
19	URBANIZACIÓN	URBANIZACIÓN LA COLINA	CALACOTO	APROBADA	125/2020
19	SUSTITUCIÓN	SUSTITUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN AUQUI-SAMAÑA	AUQUISAMAÑA	APROBADA	410/2015



GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ

19	SUSTITUCIÓN	SUSTITUCIÓN URBANIZACIÓN LA RINCONADA	LA FLORIDA	APROBADA	227/2014
19	SUSTITUCIÓN	URBANIZACIÓN LA GLORIETA	ALTO CALACOTO	APROBADA	076/2014
19	URBANIZACIÓN	URBANIZACIÓN LOS SAUCES DE LA FLORIDA S.R.L	LA FLORIDA	APROBADA	276/2018
19	REMODELACIÓN	ASENTAMIENTO POBLACIONAL REMODELACIÓN MIRADOR VIRGEN DE COPACABANA	ALTO CALACOTO	APROBADA	121/2014
19	REMODELACIÓN	REMODELACIÓN COQUENI	ALTO COTA COTA	APROBADA	246/2018
19	SUSTITUCIÓN	SUSTITUCIÓN URBANIZACIÓN JARDÍN REAL	ALTO CALACOTO	APROBADA	223/20
19	REMODELACIÓN	REMODELACIÓN PLAYA KOQUENI	ALTO COTA COTA	APROBADA	231/2020
19	REMODELACIÓN	REMODELACIÓN ALTO OVEJUYO	OVEJUYO	APROBADA	311/2015
19	DIVISIÓN Y PARTICIÓN	DIVISIÓN Y PARTICIÓN INMUEBLE DE ROBERTO CATAORA	AUQUISAMAÑA	APROBADA	267/2016
19	DIVISIÓN Y PARTICIÓN	DIVISIÓN Y PARTICIÓN INMUEBLE PROPIEDAD PATIÑO LUIS	AUQUISAMAÑA	APROBADA	88/2016
19	MARK HURD	MARK HURD L-10-II	LA RINCONADA	VIGENTE	067/2018

- Registro de Propiedad Municipal

De acuerdo a las ordenanzas municipales que aprueban el registro de propiedad municipal señalan lo siguiente:



GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ

Que, es necesario incorporar al Mapa de Uso de Suelos y Patrones de Asentamiento del respectivo Distrito, la forma y dimensiones del predio así como el uso de suelo, a fin de contar con la documentación técnica propia del Gobierno Autónomo Municipal de La Paz.

y en el artículo segundo señalan lo siguiente:

II. El Órgano Ejecutivo Municipal a través de las instancias correspondientes de acuerdo a sus atribuciones y funciones específicas deberá proceder a incorporar la superficie y uso de suelo establecido en el Mapa de Uso de Suelos y Patrones de Asentamiento del Distrito Municipal 5, en un plazo de treinta (30) días calendario; asimismo, adoptará medidas y/o acciones necesarias para la plena aplicación y efectividad práctica y legal de la presente Ordenanza Municipal.

Por tanto, el plano original de Uso de Suelos de cada distrito aprobado con ordenanza municipal respectiva, ya no está vigente por las diferentes actualizaciones realizadas.

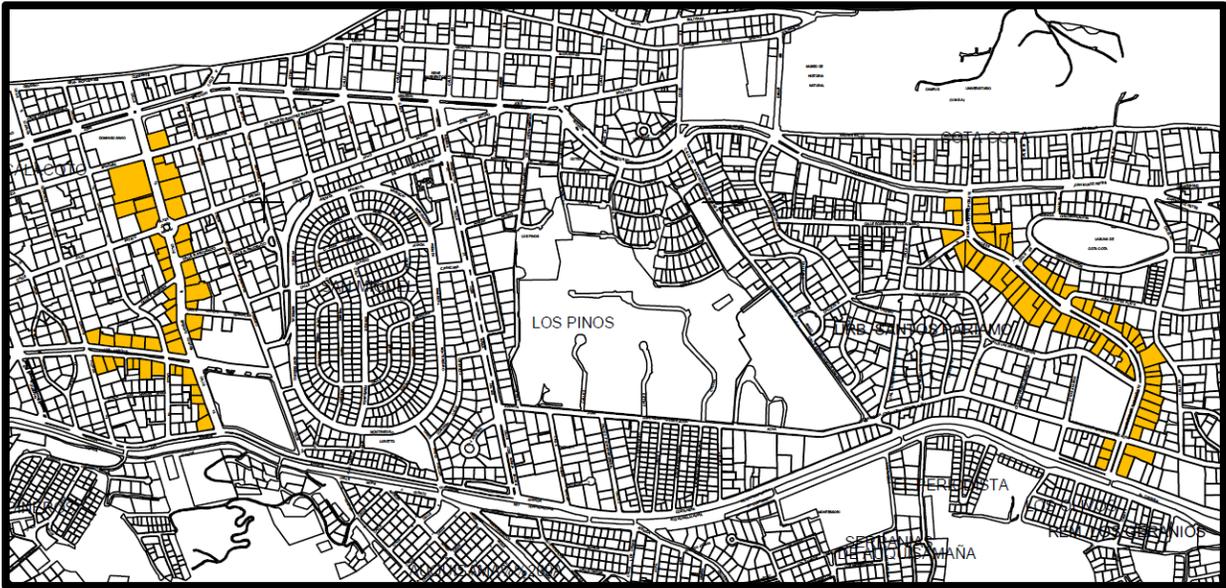
En lo referido a la incorporación de nuevos sectores con patrón de asentamiento 5-d 19 a la fecha el mapa del Distrito 19 definido en sus límites por la Ordenanza Municipal N ° 511/2013 de 13 de diciembre de 2013, y la cobertura actual del patrón 5-d19 es la siguiente:



El área propuesta para incorporar el patrón de asentamiento 5-d19 es el siguiente:



GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ



Se aclara que el patrón de asentamiento 5- d19, sin límite de altura se aplica en base a ejes viales que se encuentran en un proceso de densificación edilicia; por lo tanto, la asignación a otras vías no responde a la articulación con dicho proceso.

 PATRÓN DE ASENTAMIENTO ACTUAL SUR 5-D19
 PREDIOS PROPUESTOS EN LA O.M.46

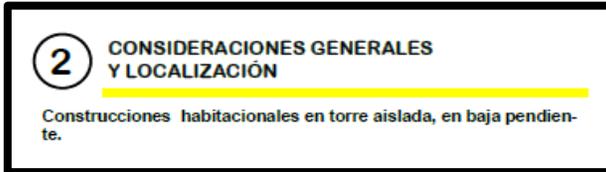




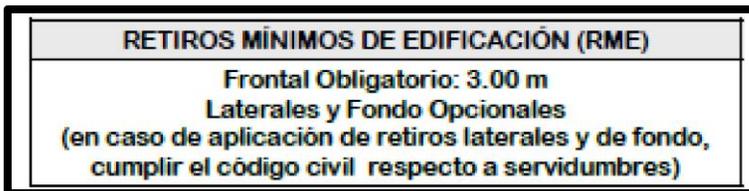
Sobre lo señalado en el párrafo II se tiene las siguientes observaciones

La cartilla propuesta como patrón de asentamiento 5-d19 en anexo 9, es inconsistente entre su numeral 2 y 4

El numeral 2 señala claramente que son edificaciones aisladas



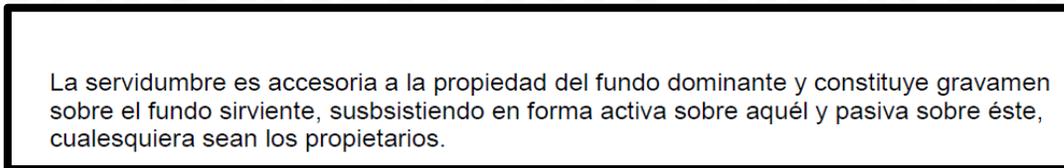
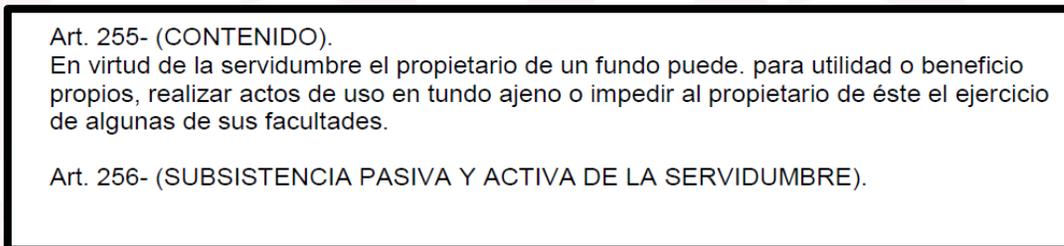
Y el numeral 4 que en el parámetro de retiros determina que los retiros son opcionales.



De la misma manera, el parámetro de edificación Retiro Mínimo de Edificación omite que tanto en caso de tener 8 o más plantas debe aplicarse la tabla de retiros aprobado por Ley Municipal, por lo que una ordenanzas municipal no puede estar por encima de lo determinado en una ley.

Más aún cuando lo determinado por el código civil se refiere a servidumbres y el retiro no se considera en la normativa municipal una servidumbre, sino un parámetro de edificación que en materia urbanística es competencia expresa municipal.

El código civil en su Título V denominado **DE LAS SERVIDUMBRES**, no se determina que el retiro está considerado con servidumbre, dado que el concepto es:



El código civil regula la distancia mínima para apertura de ventanas señalando lo siguiente:



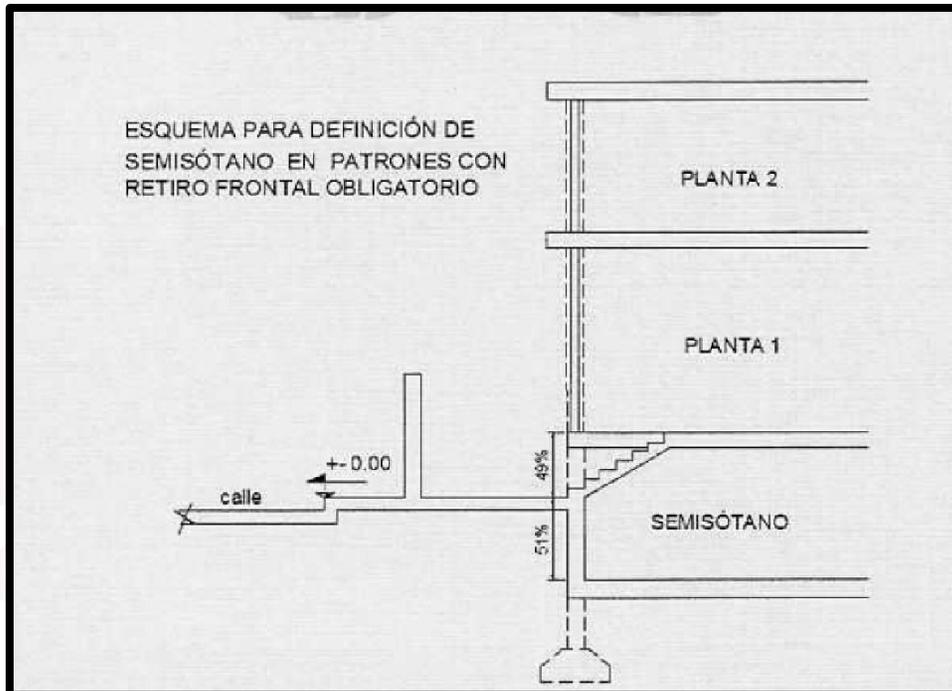
GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ

“Art. 124-.. (VISTAS DIRECTAS Y OBLICUAS). I. No se puede tener ventanas o aberturas con vistas directas, ni balcones u otros voladizos semejantes, sobre el fundo vecino cerrado o no cerrado y tampoco sobre su techo, si no hay dos metros de distancia entre la pared en que se hagan y dicho fundo. II. Tampoco pueden tenerse vistas oblicuas sobre el fundo vecino sino a sesenta centímetros de distancia.”

Por lo que, el manejo del término de servidumbre puede generar confusión y una inadecuada lectura de la norma.

La cartilla en el parámetro Área Mínima a Cubrir AMC, señala un semisótano de 100% pero el mismo no coincide con lo determinado en la ley de uso de suelo que establece en varios gráficos que el semisótano no puede sobresalir del nivel del suelo y solo debe estar vinculada a la torre.

4	PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN
ÁREA MÁXIMA A CUBRIR (AMC)	
Sótano y Semisótano 100%	
Zócalo 80%	
Torre 70% del ALE	



Esta inconsistencia no permite una lectura correcta de la cartilla. Por cuanto lo determinado en una ordenanza municipal no puede estar por encima de lo establecido en una ley municipal.



GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ

ÁREA MÍNIMA VERDE (AMV)

Opcional

La eliminación del Área Mínima Verde vulnera de manera clara la Ley de Uso de Suelos Urbanos por cuanto esta solo restringe el AMV en aquellas zonas cuya implantación pudiera ocasionar riesgos, aspecto que podría incidir en el incremento de altura propuesto, dado que se asumiría que se encuentra en una zona con condiciones geológicas adecuadas.

37.- Área Mínima Verde (AMV).- La implantación del porcentaje establecido en la cartilla normativa podrá ser limitada o eliminada de acuerdo a la recomendación del informe geotécnico en zonas que tengan riesgos o amenazas a la constructibilidad.

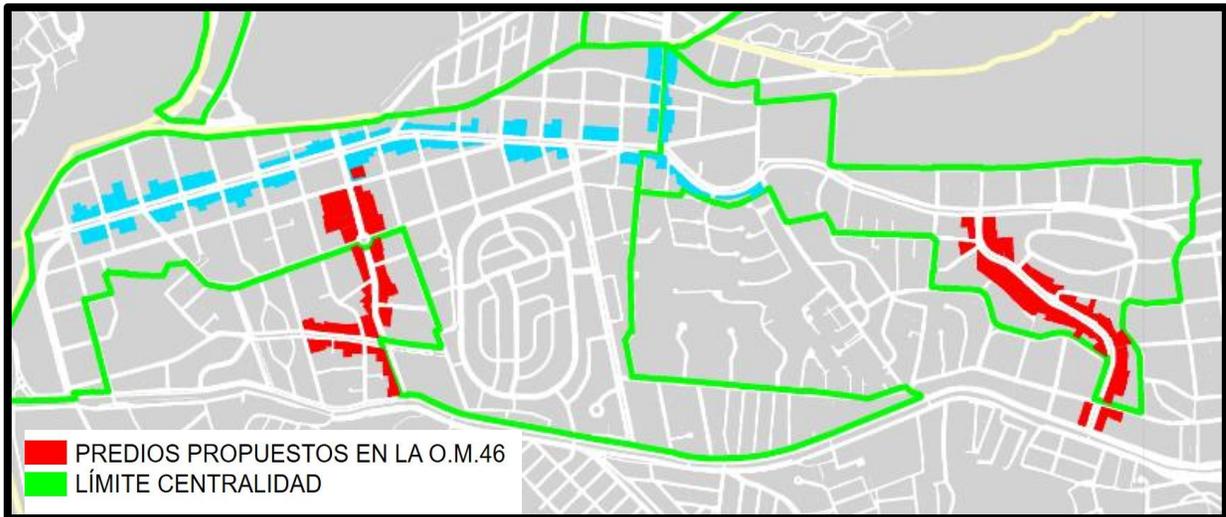
Asimismo se evidencia que el ajuste o cambio de la cartilla normativa vulnera el artículo 11 de la Ley Municipal Autonómica de Centralidades 198 que da la competencia de los ajustes de los patrones de asentamiento al órgano ejecutivo municipal, por cuanto una gran mayoría de los predios se halla sobre las centralidades de Calacoto y de Cota Cota.

Ciudad de Nuestra Señora de La Paz
Gobierno Autónomo Municipal

LEY MUNICIPAL AUTONÓMICA G.A.M.L.P. No.198

ARTÍCULO 11 (ELABORACIÓN DEL MAPA TERRITORIAL DE LA CENTRALIDAD.- I. Definido el diseño de la centralidad, el Programa de Centralidades Urbanas elaborará el Mapa Territorial de la Centralidad que describa los proyectos estratégicos, articuladores, complementarios y de vinculación a ser implementados, incluyendo la propuesta de asignación de patrones de asentamiento; a su vez, se considerara la compatibilidad y complementariedad de usos de suelo, en el marco de los establecido en el Art. 8 de las Leyes Municipales Autonómicas Nros. 017 - 024 - 050 - 080 de Usos de Suelo Urbanos de fecha 28 de mayo de 2014.

II. El mapa territorial de cada centralidad será aprobado por el Órgano Ejecutivo Municipal, por el instrumento legal correspondiente.



Asimismo, al reemplazar la cartilla vigente del patrón 5-d19 el retiro de la avenida Ballivián de 7 metros, la calle 23 de ingreso a Achumani que es de 4 metros se reduce a 3 metros, cambiando la morfología de la avenida Ballivian de manera total.

Por otro lado, no existe en el informe el respaldo técnico que aclare por qué se anularon los parqueos, en una zona con flujo vehicular intenso y bajo qué criterio se estableció el porcentaje de AMC en torre de 70% y del valor de Área Máxima a Edificar de 1750%.

Por tanto, cuando en una cartilla donde los parámetros 5 y 6 consideran el zócalo la denominación deja de ser 5 y/o 6 y pasa a ser 5Z o 6Z.

De acuerdo a las cartillas establecidas el patrón 5 se encuentra en el rango de 500 a 530 y en la zona sur es de 500 y un AMC de 50% y cuando la densidad edilicia pasa de 800% la denominación por su intensidad es 6 y en el presente caso al casi duplicar el de la intensidad 6, para lo cual debería tener otro denominativo.

COD_PATRON	DISTRITO_LUSU	ZONA	AMC TORRE	AME
5	19	Sur	50	500
5	19	Sur	50	500
5Z	19	Sur	50	500
5	21	Sur	50	500
5	2	Centro	60	500
5Z	2	Centro	60	500



GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ

5	3	Cotahuma	60	500
5Z	3	Cotahuma	60	500
5	1	Centro	60	500
5Z	1	Centro	60	530
5Z	6	Cotahuma	60	530
PUC 0	24	PUC	50	700
PUC 0	24	PUC	50	800
6Z	1	Centro	50	900
6	2	Centro	60	900
6Z	2	Centro	50	900
6Z	3	Cotahuma	50	900
6Z	6	Cotahuma	50	900

En este sentido, al establecer una altura acorde con el Área Máxima a Edificar (AME) que es de 17.5 veces la superficie del terreno (1750% de AME) con retiros opcionales se vulnera lo establecido en la Ley de Usos de Suelo, en el artículo 19, punto “d.2” que define la aplicación de retiros laterales de acuerdo a tabla a partir de la octava planta. De la misma manera se vulnera en el mismo artículo el punto d.3 que define la aplicación de retiros de fondo de acuerdo a tabla a partir de la octava planta y dejando como opcional el Área Mínima de Parques (AMP) se vulnera lo que define la Ley de Usos de Suelo, en el artículo 19, punto “e” que puntualiza el cálculo de un parqueo por cada 150 m² de Área Máxima a Edificar.

Por todo lo señalado precedentemente la aplicación del artículo cuarto en sus párrafos I y II y de los anexos 8 y 9 que lo acompañan no es posible porque vulnera elementos de la ley de uso de suelo urbano así como a cartilla es incongruente con el espacio físico propuesto, por lo que corresponde el rechazo de dicho artículo.

4.4.3. Patrón de asentamiento vigente.

PATRONES DE ASENTAMIENTO SUR 4P-D19, SUR 4P.R-D19 Y SUR 4-D19



GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ



4.4.4. Patrón de asentamiento propuesto.

JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO DE LA OM N° 046 JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO DE LA OM N° 046 PARA LA MODIFICACIÓN DEL PATRÓN DE ASENTAMIENTO SUR 4P-D19, SUR 4P.R-D19 Y SUR 4-D19. “Sector de conexión entre la Avenida Costanera y la Avenida Muñoz Reyes, al tiempo de crear un nuevo eje de crecimiento vertical, daría la oportunidad de iniciar un proceso de densificación en un sector, si bien consolidado a nivel de ocupación, pero con terrenos aún sin inversión ni mejoras considerables”.



ANEXO 9



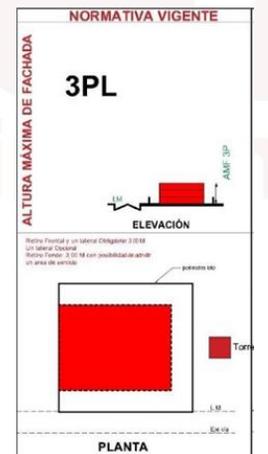
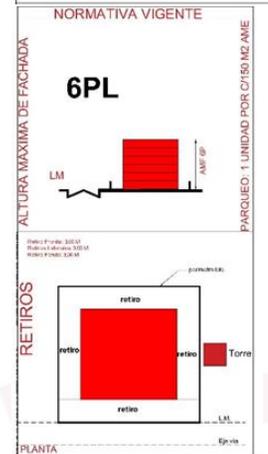
4.4.5. Comparación cartillas normativas.

4.4.5.1. Cartilla normativa vigente.

ZONA SUR 4P - D19		DATOS DEL PATRON	
		CANTIDAD	UNIDAD
ALE	AREA DE LOTE EDIFICABLE	300,00	M2
FML	FRENTE MINIMO DE LOTE	12,00	M
AMC	SOTANO	100	%
	SEMISOTANO	60	%
	ZÓCALO	-	%
	TORRE	60	%
AME	ÁREA MAXIMA A EDIFICAR	150	%
AMF	ALTURA MAXIMA DE FACHADA	3	PLANTA
RME	FRONTAL	3.00	ML
	LATERAL IZQUIERDO	3.00	ML
	LATERAL DERECHO	-	ML
	FONDO	3.00	ML
NMP	NUMERO MINIMO DE PARQUEO	1 C/150 M2	PARQUEO
AMV	AREA MINIMA VERDE	30	%
VOLADIZO	CUALQUIER ANCHO DE VÍA	1,00	ML

ZONA SUR 4 - D19		DATOS DEL PATRON	
		CANTIDAD	UNIDAD
ALE	AREA DE LOTE EDIFICABLE	450,00	M2
FML	FRENTE MINIMO DE LOTE	15,00	M
AMC	SOTANO	100	%
	SEMISOTANO	50	%
	ZÓCALO	-	%
	TORRE	50	%
AME	ÁREA MAXIMA A EDIFICAR	280	%
AMF	ALTURA MAXIMA DE FACHADA	6	PLANTA
RME	FRONTAL	3.00	ML
	LATERAL IZQUIERDO	3.00	ML
	LATERAL DERECHO	3.00	ML
	FONDO	3.00	ML
NMP	NUMERO MINIMO DE PARQUEO	1 C/150 M2	PARQUEO
AMV	AREA MINIMA VERDE	40	%
VOLADIZO		-	ML

ZONA SUR 4P.R - D19		DATOS DEL PATRON	
		CANTIDAD	UNIDAD
ALE	AREA DE LOTE EDIFICABLE	300,00	M2
FML	FRENTE MINIMO DE LOTE	12,00	M
AMC	SOTANO	60	%
	SEMISOTANO	60	%
	ZÓCALO	-	%
	TORRE	60	%
AME	ÁREA MAXIMA A EDIFICAR	150	%
AMF	ALTURA MAXIMA DE FACHADA	3	PLANTA
RME	FRONTAL	3.00	ML
	LATERAL IZQUIERDO	3.00	ML
	LATERAL DERECHO	-	ML
	FONDO	3.00	ML
NMP	NUMERO MINIMO DE PARQUEO	1 C/150 M2	PARQUEO
AMV	AREA MINIMA VERDE	-	%
VOLADIZO	CUALQUIER ANCHO DE VÍA	1,00	ML

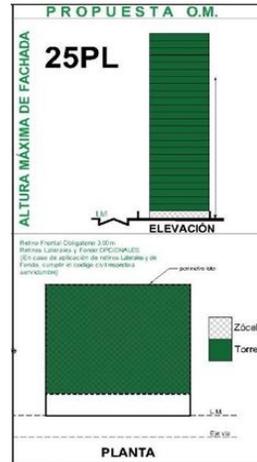




GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ

4.4.5.2. Cartilla normativa propuesta.

ZONA SUR 5 - D19		DATOS DEL PATRON	
		CANTIDAD	UNIDAD
ALE	AREA DE LOTE EDIFICABLE	1000,00	M2
FML	FRENTE MINIMO DE LOTE	20,00	M
AMC	SOTANO	100	%
	SEMISOTANO	100	%
	ZÓCALO	80	%
	TORRE	70	%
AME	ÁREA MAXIMA A EDIFICAR	1750	%
AMF	ALTURA MAXIMA DE FACHADA	de acuerdo a AME y Retiros	PLANTA
RME	FRONTAL	3,00	ML
	LATERAL IZQUIERDO	OPCIONAL	ML
	LATERAL DERECHO	OPCIONAL	ML
	FONDO	OPCIONAL	ML
NMP	ÁREA MINIMA DE PARQUEO	OPCIONAL	PARQUEO
AMV	AREA MINIMA VERDE	OPCIONAL	
VOLADIZO	EN ZÓCALO	1.5 ML	ML



4.4.5.3. Tabla comparativa.

CARTILLA ACTUAL			CARTILLA PROPUESTA –ANEXO 9	
PATRÓN	LOTES	Altura permitida	Patrón propuesto	Altura Propuesta
Zona Sur 4P.R-d19	53	3	Zona Sur 5-d19	25
Zona Sur 4-d19	2	6+2 con incentivos		25
Zona Sur 4P-d19	6	3+2 con incentivos		25

4.4.6. Relación de alturas e impacto urbano.



PERFIL DE ALTURAS ACTUAL



APLICACIÓN DE LA NORMATIVA ACTUAL





GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ
APLICACIÓN DE LA NORMATIVA (OM 46)

4.5. Artículo Quinto

4.5.1. Copia del texto normativo.

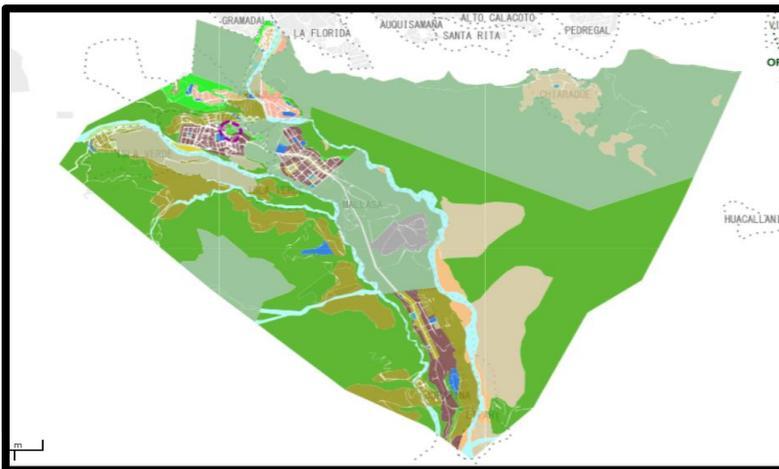
ARTÍCULO QUINTO.- *Modificar los Artículos Primero y Segundo de la Ordenanza Municipal G.A.M.L.P. N° 512/2013 de 13 de diciembre de 2013, de acuerdo al siguiente detalle:*

- I.** *En el Artículo Primero, sustituir en el Anexo I, el patrón de asentamiento vigente por el patrón de asentamiento Mallasa 4-d20, en los sectores especificados en el Anexo 10 de la presente Ordenanza Municipal, quedando firme y subsistente su demás contenido.*
- II.** *En el Artículo Segundo, aprobar e incluir la cartilla del patrón de asentamiento Mallasa 4-d20, asignado como Anexo 11, de la presente Ordenanza Municipal.*

4.5.2. Antinomias normativas.

4.5.2.1. Al párrafo I y II.

Sobre el primer párrafo señalar que a la fecha el Distrito Municipal N° 18 definido en la *Ordenanza Municipal G.A.M.L.P. N° 512/2013 de 13 de diciembre de 2013* presenta modificaciones realizadas, como se observa en el siguiente detalle:



Fuente: <http://sitservicios.lapaz.bo/sit/LUSU/MapaLUSU.html>

Asimismo, el Anexo I de la *Ordenanza Municipal G.A.M.L.P. N° 512/2013 de 13 de diciembre de 2013* fue modificado, por el cumplimiento de actualizaciones cartográficas que se realizaron, como se observa a continuación:



GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ

D	TIPO DE PROCESO	DENOMINACIÓN	ZONA	ESTADO	GESTIÓN DE TRATAMIENTO O PVAP	INSTRUMENTO DE VALIDACIÓN (R.A.)
20	ESTRUCTURA VIAL	ESTRUCTURA VIAL DE MALLASA	MALLASA FASE 2	APROBADA	2010 2019	215/2020
20	ESTRUCTURA VIAL	ESTRUCTURA VIAL DE MALLASA	MALLASILLA FASE 1	APROBADA	2012 2019	062/2012 221/2020
20	ESTRUCTURA VIAL	ESTRUCTURA VIAL DE MALLASA	JUPAPINA	APROBADA	2010 2021	221/2011
20	URBANIZACIÓN	VALLE DE ARANJUEZ PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD PROMOTORA DE MATERIALES Y CONSTRUCCIONES SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA PROMACO S.R.L.	ARANJUEZ	APROBADA	2011 2013 2021	099/2013
20	REMODELACIÓN	SECTOR AMOR DE DIOS	EL GRAMADAL	APROBADA	2010 2019	091/2012
20	SUSTITUCIÓN	SUSTITUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN PROVIDENCIA	MALLASILLA	APROBADA	2011 2013 2019	015/2013 221/2020
20	ESTRUCTURA VIAL	REGULARIZACIÓN VIAL DE PLANIMETRÍA CORRESPONDIENTE DEL SECTOR ISLAS VERDES	MALLASILLA	APROBADA	2012 2017	298/2017
20	URBANIZACIÓN	URBANIZACIÓN SERRANÍAS DE ARANJUEZ	ARANJUEZ	APROBADA	2011 2021	218/2011
20	REMODELACIÓN	ZONA DE ARANJUEZ	ARANJUEZ	APROBADA	2011 2019	219/2011 218/2020
20	SUSTITUCIÓN	PLANIMETRÍA DE SUSTITUCIÓN DE LA ZONA DE MALLASA	MALLASA	APROBADA	2010 2019	236/2011 215/2020
20	REMODELACIÓN	AMOR DE DIOS - SECTOR BAJO	AMOR DE DIOS	ADMINISTRADO	2019	220/2020



GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ

20	REMODELACIÓN	PARCIAL AMOR DE DIOS	AMOR DE DIOS	ADMINISTRADO	2019	220/2020
20	SECTOR DENOMINADO	LOPEZ REQUE - CHAMAS GARZON	MALLASILLA	ARCHIVO		
20	SECTOR DENOMINADO	FELCC - HOTEL RIO SELVA	ARANJUEZ	APROBADA	2021	
20	SECTOR DENOMINADO	CHULLPANI	MALLASILLA	APROBADA	2019	221/2020
20	SECTOR DENOMINADO	MIRASOL	MALLASILLA	APROBADA	2019	221/2020
20	SECTOR DENOMINADO	MALLASA EXPANSIÓN	MALLASA	APROBADA	2019	215/2020
20	SECTOR DENOMINADO	MEDIA LUNA	AMOR DE DIOS	ADMINISTRADO	2019	218/2020

Los registros de propiedad municipal, fueron objeto de distintas actualizaciones en un plano en el marco del Art. 42 de la Ley de Uso de Suelos Urbanos. Así pues, la sustitución cartográfica es al plano de Uso de Suelo actualizado del Distrito Municipal N° 20, porque si se sustituye en el plano original de la Ordenanza Municipal G.A.M.L.P. N° 512/2013 se tendrían dos planos.

También, extraña esta situación en el entendido de que en los registros de propiedad municipal realizados por ordenanza municipal por el actual Concejo Municipal en sus considerandos señalan lo siguiente:

Que, es necesario incorporar al Mapa de Uso de Suelos y Patrones de Asentamiento del respectivo Distrito, la forma y dimensiones del predio así como el uso de suelo, a fin de contar con la documentación técnica propia del Gobierno Autónomo Municipal de La Paz.

y en el artículo segundo señaló lo siguiente:

II. El Órgano Ejecutivo Municipal a través de las instancias correspondientes de acuerdo a sus atribuciones y funciones específicas deberá proceder a incorporar la superficie y uso de suelo establecido en el Mapa de Uso de Suelos y Patrones de Asentamiento del Distrito Municipal 5, en un plazo de treinta (30) días calendario; asimismo, adoptará medidas y/o acciones necesarias para la plena aplicación y efectividad práctica y legal de la presente Ordenanza Municipal.

Por tanto; el plano original aprobado con la ordenanza municipal respectiva ya no está vigente por las diferentes actualizaciones realizadas.



GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ

Por otro lado, en lo referente a la incorporación de un nuevo sector con Patrón de Asentamiento 4-d20 a la fecha el mapa del Distrito Municipal N° 20 definido en sus límites por la Ordenanza Municipal N° 512/2013 de 13 de diciembre de 2013, no tiene cobertura actual.

El área propuesta para incorporar el parámetro de asentamiento 4-d20 es el siguiente:



Se evidencia que un predio ha sido graficado sobre dos vías, generando un beneficio individual sobre el interés colectivo, por cuanto, uno de los conceptos de la Ley de Uso de Suelos Urbanos es la asignación de patrones por pertenencia de vía y no por los límites de un predio. Situación que es reconocida en la Ordenanza Municipal propuesta en el Artículo décimo primero.

No se ha analizado para determinar la altura si la zona donde se ha establecido un nuevo Patrón de Asentamiento está afectando o no al mirador de Mallasilla y si se encuentra en área de riesgo. Más aún cuando gran parte del área propuesta está incluida en el barrido visual horizontal del mirador.

ciudad en movimiento



GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ



Asimismo, al establecer una altura acorde con el Área Máxima a Edificar (AME) que es de 4.5 veces la superficie del terreno (450% de AME) con retiros opcionales se vulnera lo establecido en la Ley de Usos de Suelo, en el artículo 19, punto “d.2” que define la aplicación de retiros laterales de acuerdo a tabla a partir de la octava planta. De la misma manera se vulnera en el mismo artículo el punto d.3 que define la aplicación de retiros de fondo de acuerdo a tabla a partir de la octava planta. Finalmente, al establecer como opcional el Área Mínima de Parqueos (AMP) se vulnera lo que define la Ley de Usos de Suelo, en el artículo 19, punto “e” que puntualiza el cálculo de un parqueo por cada 150 m² de Área Máxima a Edificar.

4.5.3. Patrón de asentamiento vigente.

PATRÓN DE ASENTAMIENTO MALLASA 4P-D20

La Paz
ciudad en movimiento



GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ



No existe superficie mínima para la aceptación de los parámetros de edificación y otorgación de permisos de construcción y aprobación de planos de urbanización.

La Paz

Mallasa Distrito 20 Mallasa 4P- d20

FORMA DE CALLES DE DESARROLLO DEL PATRÓN DE ASENTAMIENTO (MALLASA 4P- D20)

1 USO DEL SUELO Y ACTIVIDADES COMPATIBLES
Uso Principal: Vivienda, equipamiento e infraestructura de servicios que se adapten a la tipología del barrio.

2 CONSIDERACIONES GENERALES Y LOCALIZACIÓN
Consideraciones: Indeterminadas en media y baja densidad.

3 PARÁMETROS PARA DIVISIÓN Y PARTICIÓN

ÁREA DE LOTE EDIFICABLE (ALE)	100 %
FRONTE MÍNIMO DE LOTE (FMI)	10 %

4 PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN

ÁREA MÁXIMA A COBRAR (AMC)	100 % del ALE
RESTRICCIONES MÍNIMAS DE EDIFICACIÓN (RME)	100 % del ALE
NÚMERO MÍNIMO DE PARQUEOS (NMP)	1 por cada 100 m ² del ALE

5 VOLADIZO SOBRE RETIRO FRONTAL
No aplica.

6 INCENTIVO A LA INVERSIÓN
INCREMENTO POR ÁREA DE LOTE EDIFICABLE: 100 % del ALE. Incremento por lote de 100 m² de ALE. Incremento por lote de 100 m² de ALE. Incremento por lote de 100 m² de ALE.

ANEXO DE VÍA
ANCHO DE VÍA: 100 % del ALE. ANCHO DE VÍA: 100 % del ALE. ANCHO DE VÍA: 100 % del ALE.

ANEXO DE VÍA
ANCHO DE VÍA: 100 % del ALE. ANCHO DE VÍA: 100 % del ALE. ANCHO DE VÍA: 100 % del ALE.

ANEXO DE VÍA
ANCHO DE VÍA: 100 % del ALE. ANCHO DE VÍA: 100 % del ALE. ANCHO DE VÍA: 100 % del ALE.

4.5.4. Patrón de asentamiento propuesto.

JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO DE LA OM Nº 046 JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO DE LA OM Nº 046 PARA LA MODIFICACIÓN DEL PATRÓN DE ASENTAMIENTO MALLASA 4P-D20.-En el sector existen procesos de ocupación del suelo que no terminaron de ajustarse a la normativa vigente y como resultado los dueños de los lotes prefieren aprobar sus trámites territoriales en municipios como Achocalla o Mecapaca”.



La Paz

Mallasa - Distrito 20 Mallasa 4- d20

FORMA DE CALLES DE DESARROLLO DEL PATRÓN DE ASENTAMIENTO (MALLASA 4- D20)

1 USO DEL SUELO Y ACTIVIDADES COMPATIBLES
Uso Principal: Vivienda, equipamiento, comercio e infraestructura de servicios que se adapten a la tipología del barrio.

2 CONSIDERACIONES GENERALES Y LOCALIZACIÓN
Consideraciones: Indeterminadas en media y baja densidad.

3 PARÁMETROS PARA DIVISIÓN Y PARTICIÓN

ÁREA DE LOTE EDIFICABLE (ALE)	100 %
FRONTE MÍNIMO DE LOTE (FMI)	10 %

4 PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN

ÁREA MÁXIMA A COBRAR (AMC)	100 % del ALE
RESTRICCIONES MÍNIMAS DE EDIFICACIÓN (RME)	100 % del ALE
NÚMERO MÍNIMO DE PARQUEOS (NMP)	1 por cada 100 m ² del ALE

5 VOLADIZO SOBRE RETIRO FRONTAL
No aplica.

6 INCENTIVO A LA INVERSIÓN
INCREMENTO POR ÁREA DE LOTE EDIFICABLE: 100 % del ALE. Incremento por lote de 100 m² de ALE. Incremento por lote de 100 m² de ALE. Incremento por lote de 100 m² de ALE.

ANEXO DE VÍA
ANCHO DE VÍA: 100 % del ALE. ANCHO DE VÍA: 100 % del ALE. ANCHO DE VÍA: 100 % del ALE.

ANEXO DE VÍA
ANCHO DE VÍA: 100 % del ALE. ANCHO DE VÍA: 100 % del ALE. ANCHO DE VÍA: 100 % del ALE.

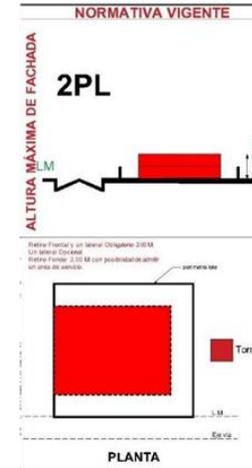
ANEXO DE VÍA
ANCHO DE VÍA: 100 % del ALE. ANCHO DE VÍA: 100 % del ALE. ANCHO DE VÍA: 100 % del ALE.



4.5.5. Comparación cartillas normativas.

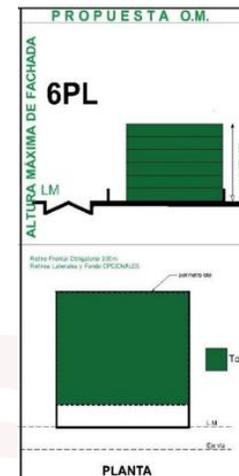
4.5.5.1. Cartilla normativa vigente.

MALLASA 4CP - D20		DATOS DEL PATRON	
		CANTIDAD	UNIDAD
ALE	AREA DE LOTE EDIFICABLE	300,00	M2
FML	FRENTE MINIMO DE LOTE	12,00	M
AMC	SOTANO	0	%
	SEMISOTANO	70	%
	TORRE	70	%
AME	A CUALQUIER ANCHO DE VIA.	230	%
AMF	A CUALQUIER ANCHO DE VIA.	4	PLANTA
RME	FRONTAL	OPCIONAL	ML
	LATERAL IZQUIERDO	OPCIONAL	ML
	LATERAL DERECHO	OPCIONAL	ML
	FONDO	OPCIONAL	ML
NMP	NUMERO MINIMO DE PARQUEO	1 C/150 M2	PARQUEO
AMV	AREA MINIMA VERDE	30	%



4.5.5.2. Cartilla normativa propuesta.

MALLASA 4 - D20		DATOS DEL PATRON	
		CANTIDAD	UNIDAD
ALE	AREA DE LOTE EDIFICABLE	450,00	M2
FML	FRENTE MINIMO DE LOTE	15,00	M2
AMC	SOTANO	100	%
	SEMISOTANO	70	%
	TORRE	70	%
AME	A CUALQUIER ANCHO DE VIA.	450	%
AMF	A CUALQUIER ANCHO DE VIA.	6	PLANTA
RME	FRONTAL	OPCIONAL	ML
	LATERAL IZQUIERDO	OPCIONAL	ML
	LATERAL DERECHO	OPCIONAL	ML
	FONDO	OPCIONAL	ML
NMP	ÁREA MINIMA DE PARQUEO	1 C/150 M2	PARQUEO
AMV	AREA MINIMA VERDE	40	%



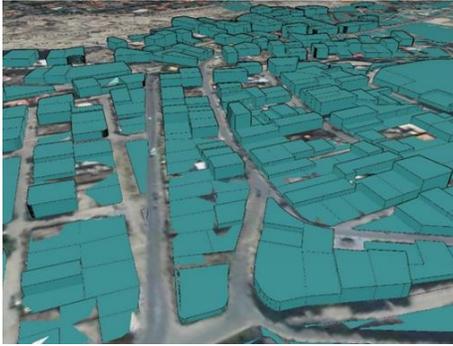
4.5.5.3. Tabla comparativa.

CARTILLA ACTUAL			CARTILLA PROPUESTA - ANEXO 11	
Patrón	Lotes	Altura permitida	Patrón propuesto	Altura Propuesta
Mallasa 4P-d20	54	2 Plantas	Mallasa 4-d20	6 Plantas

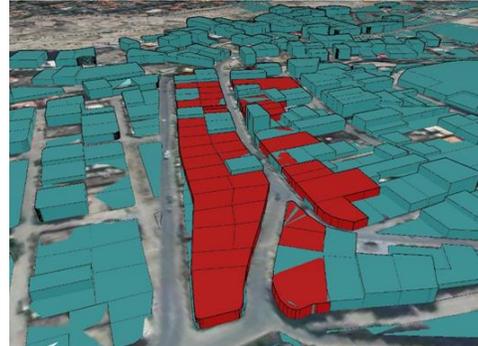


GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ

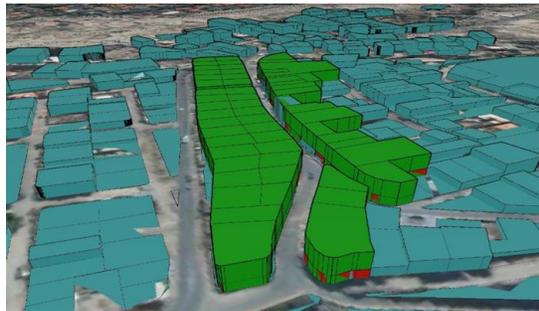
4.5.6. Relación de alturas e impacto urbano.



PERFIL DE ALTURAS ACTUAL



APLICACIÓN DE NORMATIVA ACTUAL



APLICACIÓN DE LA NORMATIVA (OM 46)

Por todo lo señalado, la aplicación del Artículo quinto en sus párrafos I y II y de los anexos 10 y 11 que lo acompañan, no es posible porque vulnera elementos de la Ley de Uso de Suelos Urbanos así como la cartilla es incongruente con el espacio físico propuesto, por lo que corresponde el rechazo de dicho artículo.

4.6. Artículo Sexto

4.6.1. Copia del texto normativo.

ARTÍCULO SEXTO.- *Modificar los Artículos Primero y Segundo de la Ordenanza Municipal G.A.M.L.P. N° 513/2013 de 13 de diciembre de 2013, de acuerdo al siguiente detalle:*

- I. **En el Artículo Primero,** *sustituir en el Anexo I, el patrón de asentamiento vigente por los patrones de asentamiento Sur 5-d21 y Sur 5P-d21, en los sectores especificados en el Anexo 12 de la presente Ordenanza Municipal, quedando firme y subsistente su demás contenido.*
- II. **En el Artículo Segundo,** *aprobar y sustituir la cartilla del patrón de asentamiento Sur 5P-d21 vigente, por la cartilla normativa signada como Anexo 13, de la presente Ordenanza Municipal.*



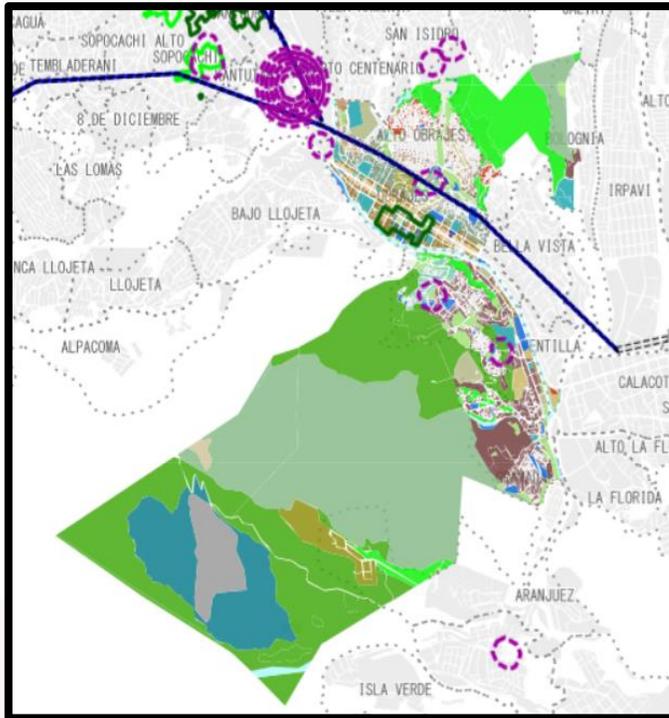
GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ

III. En el Artículo Segundo, aprobar e incluir la cartilla del patrón de asentamiento Sur 5P-d21, signada como Anexo 14, de la presente Ordenanza Municipal.

4.6.2. Antinomias normativas.

4.6.2.1. Al párrafo I.

En lo referido al primer párrafo hay que señalar que a la fecha el distrito 21 definido en la Ordenanza Municipal G.A.M.L.P. N° 513/2013 de 13 de diciembre de 2013 y las modificaciones realizadas al mismo es la siguiente:



Fuente: <http://sitservicios.lapaz.bo/sit/LUSU/MapaLUSU.html>

En el entendido de que el anexo I de la Ordenanza Municipal G.A.M.L.P. N° 513/2013 de 13 de diciembre de 2013 fue modificado en razón entre otras al cumplimiento de las actualizaciones cartográficas que se realizaron entre las mismas tenemos:

D	TIPO DE PROCESO	DENOMINACIÓN	ZONA	ESTADO	INSTRUMENTO DE VALIDACIÓN (R.A.)
21	MARK HURD	MARK HURD I-8-II	LOS ALAMOS	VIGENTE	241/2017
21	MARK HURD	MARK HURD H-8-IV	SAN JORGE	VIGENTE	305/2018
21	MARK HURD	MARK HURD J-9-I	OBRAJES	VIGENTE	347/17
21	MARK HURD	MARK HURD K-10-I	BAJO SEGUENCOMA	VIGENTE	235/2016



GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ

21	MARK HURD	MARK HURD J-9-II	OBRAJES SEGUENCOMA	VIGENTE	376/2018
21	MARK HURD	MARK HURD I-9-III	OBRAJES	VIGENTE	344/2017
21	URBANIZACIÓN	URBANIZACIÓN ALTO GRAMADAL	BAJO SEGUENCOMA	APROBADA	214/2020

Los registros de propiedad municipal, por lo que se puede sustituir en un plano que fue objeto de distintas actualizaciones en el marco del artículo 42 de la Ley de Uso de Suelos Urbanos. La sustitución es al plano de uso de suelo actualizado del distrito 19, porque si se sustituyera en el plano original de la Ordenanza Municipal G.A.M.L.P. N° 511/2013 se tendrían dos planos.

Extraña esta situación en el entendido de que en los registros de propiedad municipal realizados por Ordenanza Municipal por el actual Concejo Municipal en sus considerandos señalan lo siguiente:

Que, es necesario incorporar al Mapa de Uso de Suelos y Patrones de Asentamiento del respectivo Distrito, la forma y dimensiones del predio así como el uso de suelo, a fin de contar con la documentación técnica propia del Gobierno Autónomo Municipal de La Paz.

y en el artículo segundo señala lo siguiente:

II. El Órgano Ejecutivo Municipal a través de las instancias correspondientes de acuerdo a sus atribuciones y funciones específicas deberá proceder a incorporar la superficie y uso de suelo establecido en el Mapa de Uso de Suelos y Patrones de Asentamiento del Distrito Municipal 5, en un plazo de treinta (30) días calendario; asimismo, adoptará medidas y/o acciones necesarias para la plena aplicación y efectividad práctica y legal de la presente Ordenanza Municipal.

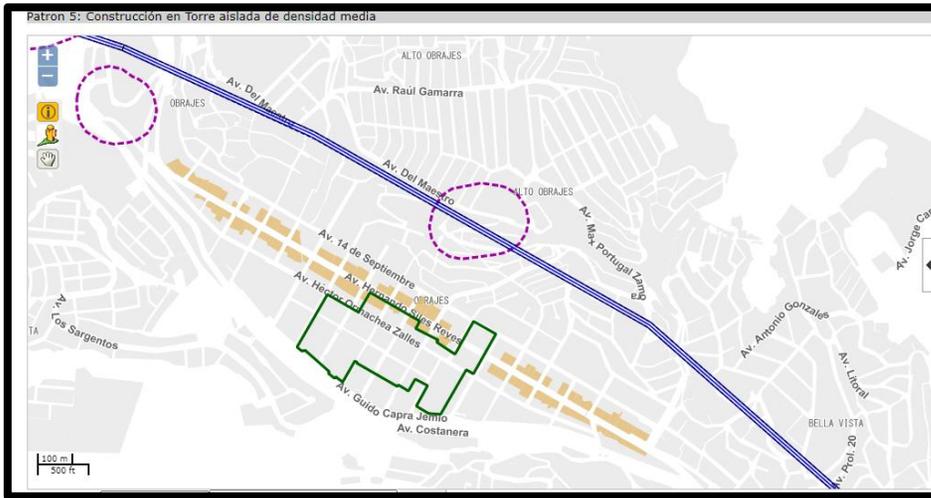
Por tanto; el plano original aprobado con la Ordenanza Municipal respectiva ya no está vigente por las diferentes actualizaciones realizadas.

En lo referido a la incorporación de nuevos sectores con Patrón de Asentamiento 5-d 21, a la fecha el mapa del distrito 21 definido en sus límites por la Ordenanza Municipal N° 513/2013 de 13 de diciembre de 2013, y la cobertura actual del patrón 5-d21 es la siguiente:

ciudad en movimiento

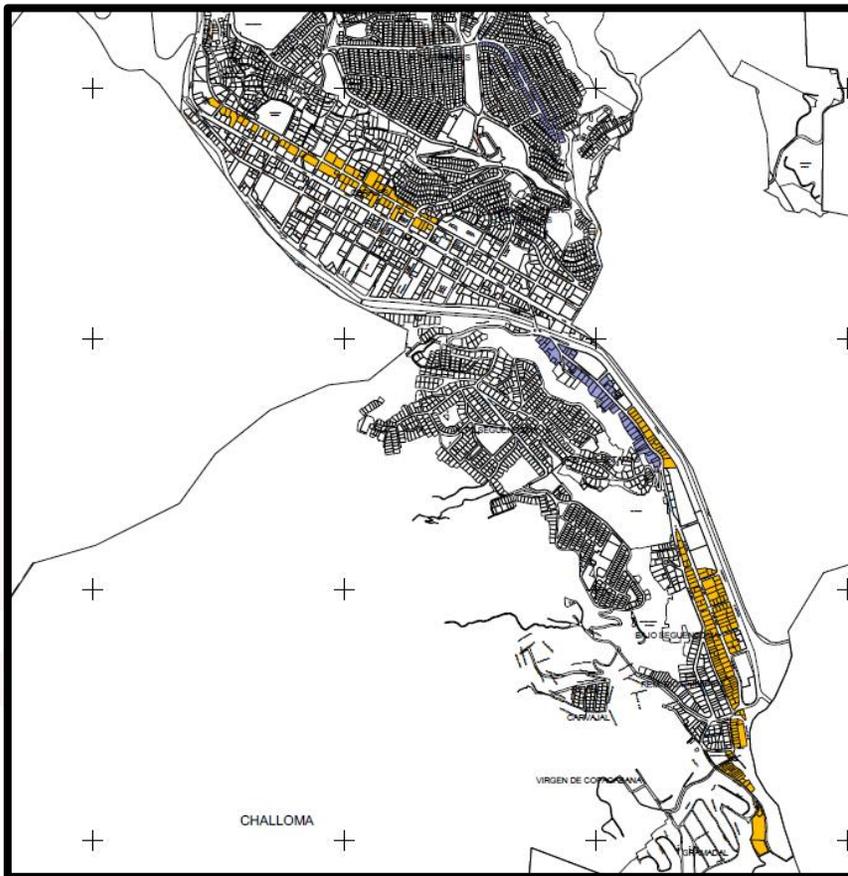


GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ



Asimismo para otras zonas han creado el patrón de asentamiento 5P.

El área propuesta para incorporar el Patrón de Asentamiento 5-d21 y 5P-D21 son las siguientes:

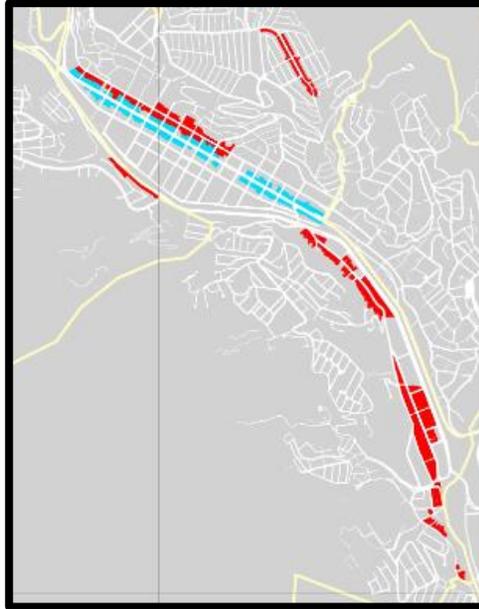


Se aclara que el Patrón de Asentamiento 5-d19, sin límite de altura se aplica sobre ejes viales y no a solo un lado, tal como pasa con la avenida Hugo Ernest.

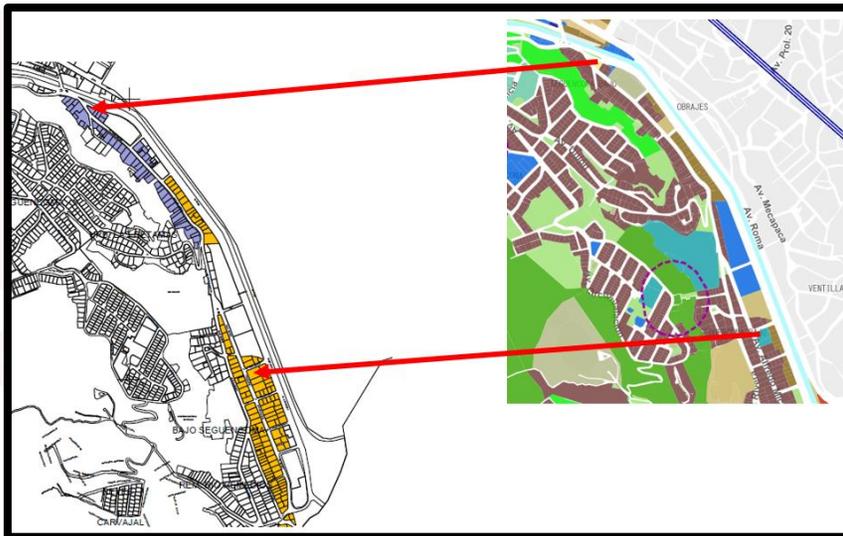


GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ

Con la incorporación de estos nuevos espacios los patrones 5-d21 y 5p-d21 se tendría la siguiente cobertura en el mapa de en la zona de Calacoto, que pertenece al actual distrito administrativo 18.



Asimismo el mapa que quiere que se incorpore anula todos los usos que no son de vivienda, realizando cambios de destino sin ser competencia del órgano ejecutivo.



Y sobre todo preocupa que el predio identificado con código catastral 027-0678-0012 que es predio de propiedad municipal.



GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ

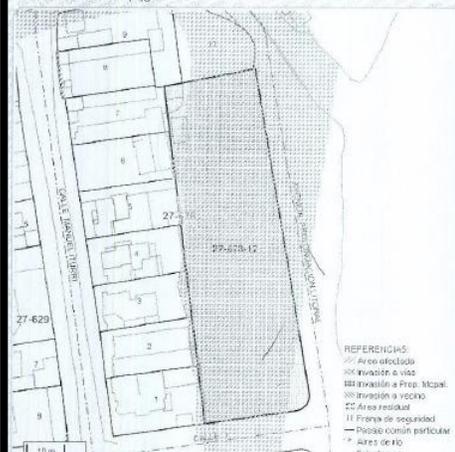
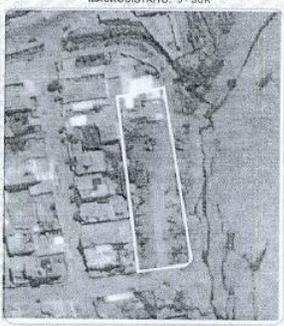
Registrado a Nombre de: GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ G.A.M.L.P. Participación en la Propiedad: 100.00%

CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL
SECRETARÍA MUNICIPAL DE PLANIFICACIÓN PARA EL DESARROLLO
DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN TERRITORIAL Y CATASTRAL

UBICACIÓN: AVENIDA PROLONGACION LITORAL N° 5/1 CALLE 1

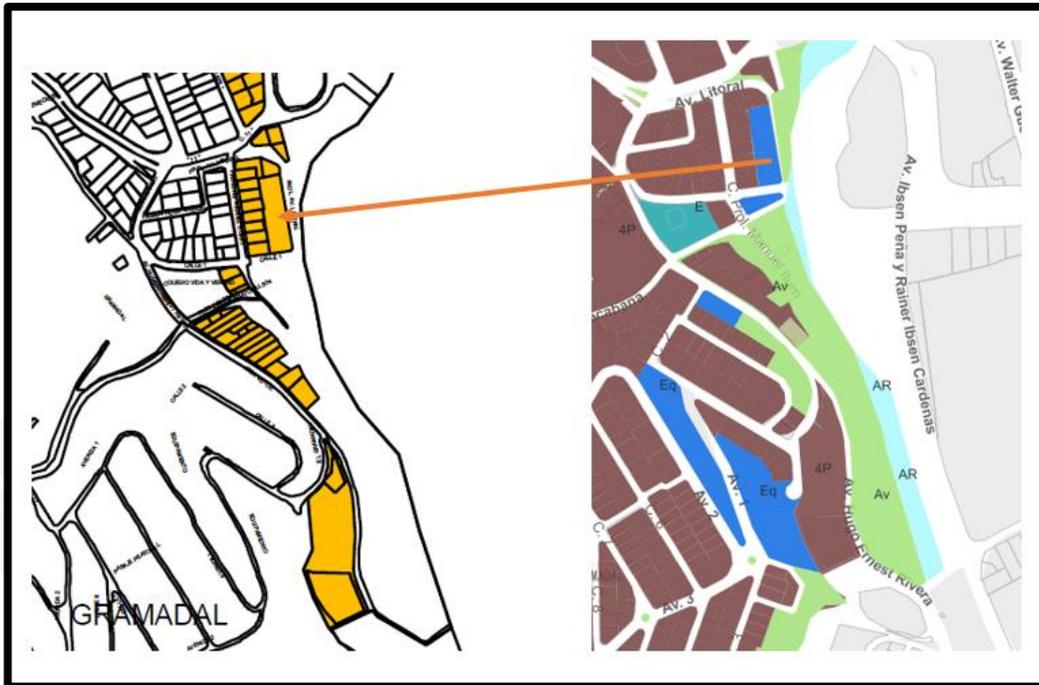
CODIGO CATASTRAL ACTUAL: **2 01 027 0678 0012 0000**
CODIGO ANTERIOR: 027 0678 0012 0000

ZONA HOMOGÉNEA: 1-46 MACRODISTRITO: 5 SUR

REFERENCIAS:
 - Av. cerrada
 - Invasión a vías
 - Invasión a Prop. Mupal.
 - Invasión a vecino
 - Área residual
 - Frente de seguridad
 - Pasaje común particular
 - Área de río
 - Área de agua

TERRENO
 Sup. del Terreno según Levantamiento: 2.320,69 m²
 Superficie Real Registrada: 2.320,69 m²



Asimismo el G.A.M.L.P. recibió en calidad de cesión en el año de 1985 una superficie de 123.136m².



GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ

REPÚBLICA DE BOLIVIA - TRIBUNAL JUDICIAL DE LA NACIÓN - REGISTRO DE PROPIEDAD

2.01.0.99.0074533 LOTE DE TERRENO VIGENTE

DESCRIPCIÓN DEL BIEN: ZONA DE " EL GRAHADAL " DE ESTA CIUDAD .

RESERVA: *****123136.0000 Metros *

Medidas: N.: NO SE CONSIGNAN S.: . E.: . O.: .

Obs.: SE LINA PTAS.77-429-2007-1848-FS. 39-277-2008 Y 1848 LIBRO "B" .DE 1951-53-75-81 LUCABA.1985 P.0759 F.0759

ACTUALIDAD SOBRE EL DOMINIO	PRESCRIPCIÓN	RESTRICCIONES Y RESERVACIONES
Vendedor (os): ARTHUR PERON ESTHER vda. de ARTHUR PERON ESTHER MARIA ARTHUR PERON IGNACIO ANTONIO LUCES VIDELA CARMEN LUCES VIDELA RUIZ LUCES VIDELA ZORAIDA (SOPORA) vda. de LUCES VIDELA FLORIS LEONOR		Sin reservas



Más aún cuando este origen deviene de los propietarios originales de la propiedad Gramadal.



GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ

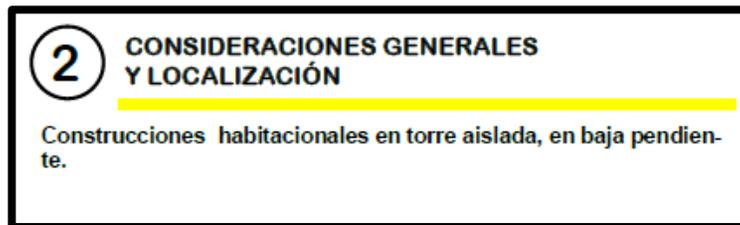
Los mapas de la Ley de Uso de Suelos Urbanos en muchos casos en los que contienen propiedad municipal identificada como área mayor tienen asignado patrón de asentamiento de vivienda, generalmente de baja densidad por cuanto de no demostrar su derecho propietario, el municipio en el marco de la Ley 247 podría efectivizar acciones de recuperación.

Pero en el presente caso al ser cesión el municipio debe proteger dicha área, es por eso que ante solicitud remitida por el senado reconoció el derecho propietario de dicha área. Motivo que un proceso de densificación de dicha área generará responsabilidad que podría caer en responsabilidades en el marco de la Ley Marcelo Quiroga Santa Cruz. Y tanto el órgano ejecutivo como el legislativo al aceptar dicho cambio estaría determinando de manera previa una posible prelación del derecho privado hacia un tercero sin el análisis técnico y legal respectivo.

4.6.2.2. Al párrafo II.

La cartilla propuesta como Patrón de Asentamiento 5-d18 en anexo 13 es inconsistente entre su numeral 2 y 4.

El numeral 2 señala claramente que son edificaciones aisladas



Y el numeral 4 que en el parámetro de retiros determina que los retiros son opcionales.

RETIROS MÍNIMOS DE EDIFICACIÓN (RME)
Frontal Obligatorio: 2.00 m Laterales y Fondo Opcionales (en caso de aplicación de retiros laterales y de fondo, cumplir el código civil respecto a servidumbres)

De la misma manera el parámetro de edificación retiro mínimo de edificación señala que debe cubrir el código civil respecto a servidumbres, omitiendo el texto de que en caso de tener 8 o más plantas debe aplicar la tabla de retiros aprobado por Ley Municipal, por lo que una ordenanzas municipal no puede estar por encima de lo determinado en una Ley.

Más aún cuando lo determinado por el código civil se refiere a servidumbres y el retiro no se considera en la normativa municipal una servidumbre, sino un parámetro de edificación que en materia urbanística es competencia expresa municipal.

El código civil en su *Título V denominado DE LAS SERVIDUMBRES*, en ninguna parte determina que el retiro está considerado como servidumbre más aún el concepto es:



GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ

Art. 255- (CONTENIDO).

En virtud de la servidumbre el propietario de un fundo puede, para utilidad o beneficio propios, realizar actos de uso en tundo ajeno o impedir al propietario de éste el ejercicio de algunas de sus facultades.

Art. 256- (SUBSISTENCIA PASIVA Y ACTIVA DE LA SERVIDUMBRE).

La servidumbre es accesoria a la propiedad del fundo dominante y constituye gravamen sobre el fundo sirviente, subsistiendo en forma activa sobre aquél y pasiva sobre éste, cualesquiera sean los propietarios.

El código civil regula la distancia mínima para apertura de ventanas señalando lo siguiente:

“Art. 124-.. (VISTAS DIRECTAS Y OBLICUAS). I. No se puede tener ventanas o aberturas con vistas directas, ni balcones u otros voladizos semejantes, sobre el fundo vecino cerrado o no cerrado y tampoco sobre su techo, si no hay dos metros de distancia entre la pared en que se hagan y dicho fundo. II. Tampoco pueden tenerse vistas oblicuas sobre el fundo vecino sino a sesenta centímetros de distancia.”

Por lo que la inclusión del texto servidumbre puede generar confusión y una inadecuada lectura de la norma.

La cartilla en el parámetro Área Mínima a Cubrir AMC no señala la existencia de zócalo pero en el numeral 5 señalan que se permite un volado de 1.5 en el zócalo. Esta inconsistencia no permite una lectura correcta de la cartilla.

4 PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN	5 VOLADIZOS SOBRE RETIRO FRONTAL
ÁREA MÁXIMA A CUBRIR (AMC)	En zócalo: Opcional hasta un máximo de 1.5 ml
Sótano 100% Torre 60% del ALE	

Asimismo elimina la existencia de semisótano, sin especificar si existe o no y en qué porcentaje debiera aplicarse.

La eliminación del Área Mínima Verde vulnera de manera clara la Ley de Uso de Suelos Urbanos por cuanto esta solo restringe el AMV en aquellas zonas cuya implantación pudiera ocasionar riesgos,



GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ

de la misma manera esto parece que contradice el incremento de altura propuesto ya que se asume que se está en una zona con condiciones geológicas adecuadas.

37.- Área Mínima Verde (AMV).- La implantación del porcentaje establecido en la cartilla normativa podrá ser limitada o eliminada de acuerdo a la recomendación del informe geotécnico en zonas que tengan riesgos o amenazas a la constructibilidad.

No existe en el informe respaldo técnico que establezca por qué se anuló los parqueos, en una zona con flujo vehicular intenso y cuál es el respaldo al mismo; asimismo no existe un respaldo técnico que determine por qué el porcentaje de AMC en torre de 70% y del valor de Área Máxima a Edificar de 2000%.

Ya que de acuerdo a las cartillas establecidas el patrón 5 solo está en el rango de 500 a 530 y en la zona sur es de 500 y un AMC de 50% y cuando la densidad edilicia pasa de 800% la denominación por su intensidad es 6 y en el presente caso al casi duplicar el de la intensidad 6 debería tener otro denominativo.

COD_PATRO N	DISTRITO _LUSU	ZONA	AMC TORRE	AME
5	19	Sur	50	500
5	19	Sur	50	500
5Z	19	Sur	50	500
5	21	Sur	50	500
5	2	Centro	60	500
5Z	2	Centro	60	500
5	3	Cotahuma	60	500
5Z	3	Cotahuma	60	500
5	1	Centro	60	500
5Z	1	Centro	60	530
5Z	6	Cotahuma	60	530
PUC 0	24	PUC	50	700
PUC 0	24	PUC	50	800
6Z	1	Centro	50	900
6	2	Centro	60	900
6Z	2	Centro	50	900
6Z	3	Cotahuma	50	900
6Z	6	Cotahuma	50	900

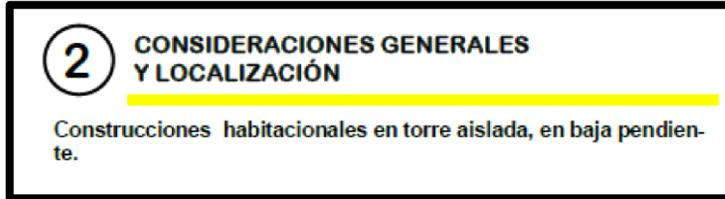


GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ

4.6.2.3. Al párrafo III.

La cartilla propuesta como patrón de asentamiento 5P-d21 en anexo 14, es inconsistente entre su numeral 2 y 4

El numeral 2 señala claramente que son edificaciones aisladas



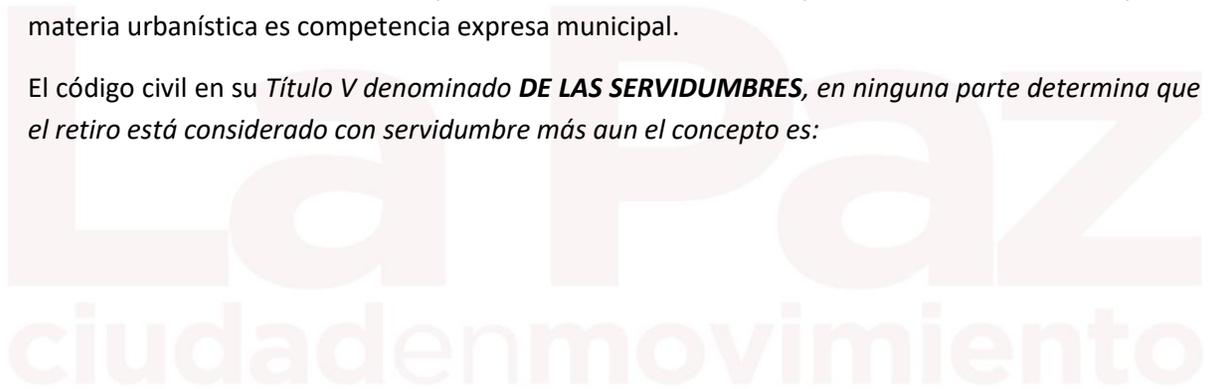
Y el numeral 4 que en el parámetro de retiros determina que los retiros son opcionales.

RETIROS MÍNIMOS DE EDIFICACIÓN (RME)
Frontal Obligatorio: 3.00 m Laterales y Fondo Opcionales (en caso de aplicación de retiros laterales y de fondo, cumplir el código civil respecto a servidumbres)

De la misma manera el parámetro de edificación retiro mínimo de edificación señala que debe cubrir el código civil respecto a servidumbres, omitiendo el texto de que en caso de tener 8 o más plantas debe aplicar la tabla de retiros aprobado por ley municipal, por lo que una ordenanzas municipal no puede estar por encima de lo determinado en una ley.

Más aún cuando lo determinado por el código civil se refiere a servidumbres y el retiro no se considera en la normativa municipal una servidumbre, sino un parámetro de edificación que en materia urbanística es competencia expresa municipal.

El código civil en su Título V denominado **DE LAS SERVIDUMBRES**, en ninguna parte determina que el retiro está considerado con servidumbre más aun el concepto es:





GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ

Art. 255- (CONTENIDO).

En virtud de la servidumbre el propietario de un fundo puede, para utilidad o beneficio propios, realizar actos de uso en tundo ajeno o impedir al propietario de éste el ejercicio de algunas de sus facultades.

Art. 256- (SUBSISTENCIA PASIVA Y ACTIVA DE LA SERVIDUMBRE).

La servidumbre es accesoria a la propiedad del fundo dominante y constituye gravamen sobre el fundo sirviente, subsistiendo en forma activa sobre aquél y pasiva sobre éste, cualesquiera sean los propietarios.

El código civil regula la distancia mínima para apertura de ventanas señalando lo siguiente:

“Art. 124-.. (VISTAS DIRECTAS Y OBLICUAS). I. No se puede tener ventanas o aberturas con vistas directas, ni balcones u otros voladizos semejantes, sobre el fundo vecino cerrado o no cerrado y tampoco sobre su techo, si no hay dos metros de distancia entre la pared en que se hagan y dicho fundo. II. Tampoco pueden tenerse vistas oblicuas sobre el fundo vecino sino a sesenta centímetros de distancia.”

Por lo que la inclusión del texto servidumbre puede generar confusión y una inadecuada lectura de la norma.

La eliminación del área mínima verde vulnera de manera clara la Ley de Uso de Suelos Urbanos por cuanto esta solo restringe el AMV en aquellas zonas cuya implantación pudiera ocasionar riesgos, de la misma manera esto parece que contradice el incremento de altura propuesto ya que se asume que se está en una zona con condiciones geológicas adecuadas.

37.- Área Mínima Verde (AMV).- La implantación del porcentaje establecido en la cartilla normativa podrá ser limitada o eliminada de acuerdo a la recomendación del informe geotécnico en zonas que tengan riesgos o amenazas a la constructibilidad.

No existe en el informe respaldo técnico que establezca por qué se anuló los parqueos, en una zona con flujo vehicular intenso y cuál es el respaldo al mismo; asimismo no existe un respaldo técnico



GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ

que determine por qué el porcentaje de AMC en torre de 60% y del valor de Área Máxima a Edificar de 800%.

Ya que de acuerdo a las cartillas establecidas el patrón 5 solo está en el rango de 500 a 530 y en la zona sur es de 500 y un AMC de 50% y cuando la densidad edilicia pasa de 800% la denominación por su intensidad es 6 y en el presente caso al casi duplicar el de la intensidad 6 debería tener otro denominativo.

COD_PATRO N	DISTRITO _LUSU	ZONA	AMC TORRE	AME
5	19	Sur	50	500
5	19	Sur	50	500
5Z	19	Sur	50	500
5	21	Sur	50	500
5	2	Centro	60	500
5Z	2	Centro	60	500
5	3	Cotahuma	60	500
5Z	3	Cotahuma	60	500
5	1	Centro	60	500
5Z	1	Centro	60	530
5Z	6	Cotahuma	60	530
PUC 0	24	PUC	50	700
PUC 0	24	PUC	50	800
6Z	1	Centro	50	900
6	2	Centro	60	900
6Z	2	Centro	50	900
6Z	3	Cotahuma	50	900
6Z	6	Cotahuma	50	900

4.6.2.4. Al párrafo II y III.

Tanto en el párrafo II y III, se evidencia que el ajuste o cambio de la cartilla normativa vulnera el artículo 11 de la ley municipal autonómica de centralidades 198 que da la competencia de los ajustes de los patrones de asentamiento al órgano ejecutivo municipal, por cuanto una gran mayoría de los predios se halla sobre la centralidades de Obrajes.



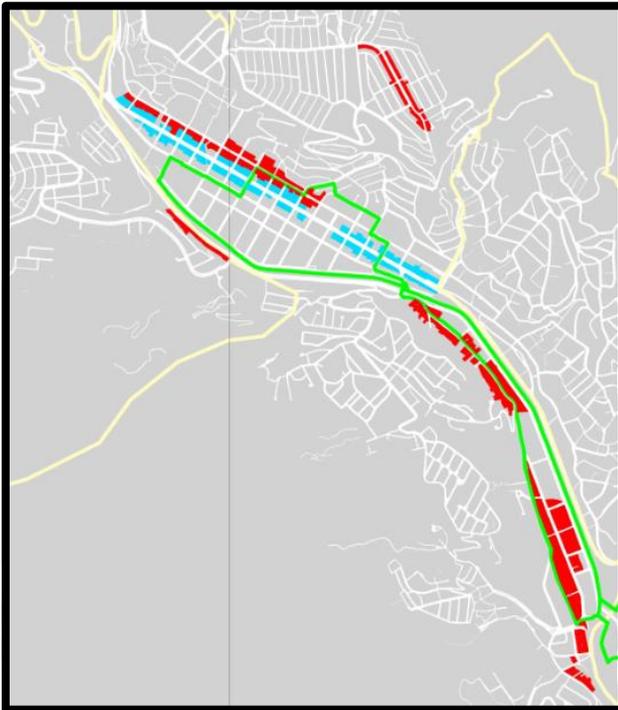
GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ

Ciudad de Nuestra Señora de La Paz
Gobierno Autónomo Municipal

LEY MUNICIPAL AUTONÓMICA G.A.M.L.P. No.198

ARTÍCULO 11 (ELABORACIÓN DEL MAPA TERRITORIAL DE LA CENTRALIDAD.- I. Definido el diseño de la centralidad, el Programa de Centralidades Urbanas elaborará el Mapa Territorial de la Centralidad que describa los proyectos estratégicos, articuladores, complementarios y de vinculación a ser implementados, incluyendo la propuesta de asignación de patrones de asentamiento; a su vez, se considerara la compatibilidad y complementariedad de usos de suelo, en el marco de los establecido en el Art. 8 de las Leyes Municipales Autónomas Nros. 017 - 024 - 050 - 080 de Usos de Suelo Urbanos de fecha 28 de mayo de 2014.

II. El mapa territorial de cada centralidad será aprobado por el Órgano Ejecutivo Municipal, por el instrumento legal correspondiente.





Al establecer una altura acorde con el Área Máxima a Edificar (AME) que en los anexos del Artículo 6 varían de 8 a 20 veces la superficie del terreno (800% y 2000% de AME) con retiros opcionales se vulnera lo establecido en la Ley de Usos de Suelo, en el artículo 19, punto “d.2” que define la aplicación de retiros laterales de acuerdo a tabla a partir de la octava planta. De la misma manera se vulnera en el mismo artículo el punto d.3 que define la aplicación de retiros de fondo de acuerdo a tabla a partir de la octava planta.

Al establecer como opcional el Área Mínima de Parques (AMP) se vulnera lo que define la Ley de Usos de Suelo, en el artículo 19, punto “e” que puntualiza el cálculo de un parqueo por cada 150 m² de Área Máxima a Edificar.

Por todo lo señalado, la aplicación del Artículo quinto en sus párrafos I y II y de los anexos 12, 13, 14 que lo acompañan, no es posible porque vulnera elementos de la Ley de Uso de Suelos Urbanos así como la cartilla es incongruente con el espacio físico propuesto, por lo que corresponde el rechazo de dicho artículo.

4.6.3. Patrón de asentamiento vigente (para Anexo 13 Bajo Seguencoma).

PATRÓN DE ASENTAMIENTO SUR 4P-D21 Y SUR 4-D21



GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ



**Zona Sur - Distrito 21
Zona Sur 4P- d21**

1 USO DEL SUELO Y ACTIVIDADES COMPATIBLES
Uso residencial urbano, independiente e independiente de unidades que se adosan a la fachada del parcelo.

2 CONSIDERACIONES GENERALES Y LOCALIZACIÓN
Consideraciones: Implementadas en todo y bajo parámetros.

3 PARÁMETROS PARA DIVISIÓN Y PARTICIÓN
ÁREA DE LOTE DISPONIBLE (m²): 1500.00
FRONTE MÍNIMO DE LOTE (m): 10.00

4 PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN
ÁREA MÁXIMA DE COBERTURA (AMC): 30.00%
RESTRICCIÓN MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (RME): 3.00 mts.
SINERGIAS MÁXIMAS DE PASADIZOS (SMP): 1.00 mts.

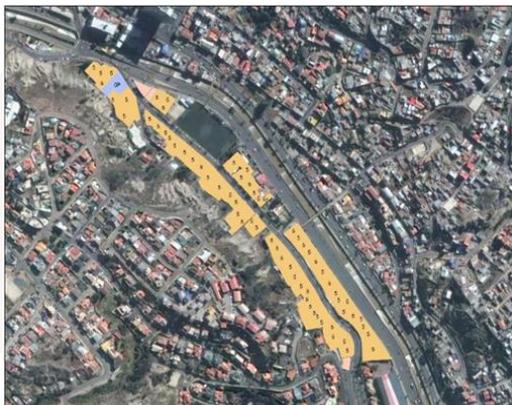
5 VOLADORES SOBRE RETIRO FRONTAL
No aplica.

6 INCENTIVOS A LA INVERSIÓN
Incentivos: No aplica.

EJEMPLO GRÁFICO (Parcela 1, Parcela 2, Parcela 3)

4.6.4. Patrón de asentamiento propuesto.

JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO DE LA OM N° 046 JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO DE LA OM N° 046 PARA LA MODIFICACIÓN DEL PATRÓN DE ASENTAMIENTO SUR 4P-D21 Y SUR 4-D21. .-“El sector no cuenta con justificación de acuerdo al informe INT. – PCPGT CM N° 010/2022-2023/rmat-001.



**Zona Sur - Distrito 21
Zona Sur 5- d21**

1 USO DEL SUELO Y ACTIVIDADES COMPATIBLES
Uso residencial urbano, independiente e independiente de unidades que se adosan a la fachada del parcelo.

2 CONSIDERACIONES GENERALES Y LOCALIZACIÓN
Consideraciones: Implementadas en todo y bajo parámetros.

3 PARÁMETROS PARA DIVISIÓN Y PARTICIÓN
ÁREA DE LOTE DISPONIBLE (m²): 1500.00
FRONTE MÍNIMO DE LOTE (m): 10.00

4 PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN
ÁREA MÁXIMA DE COBERTURA (AMC): 30.00%
RESTRICCIÓN MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (RME): 3.00 mts.
SINERGIAS MÁXIMAS DE PASADIZOS (SMP): 1.00 mts.

5 VOLADORES SOBRE RETIRO FRONTAL
En Parcela: Opcional hasta un máximo de 1.0 m.

6 INCENTIVOS A LA INVERSIÓN
Incentivos: No aplica.

EJEMPLO GRÁFICO (Parcela 1, Parcela 2, Parcela 3)

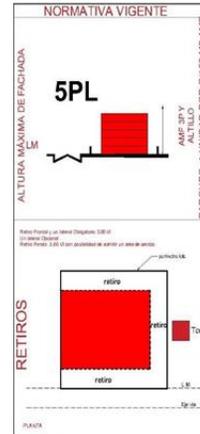
Ciudad en movimiento



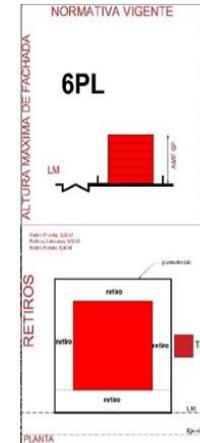
4.6.5. Comparación cartillas normativas.

4.6.5.1. Cartilla normativa vigente.

ZONA SUR 4P - D21		DATOS DEL PATRON	
		CANTIDAD	UNIDAD
ALE	AREA DE LOTE EDIFICABLE	300,00	M2
FML	FRENTE MINIMO DE LOTE	12,00	M
AMC	SOTANO	100	%
	SEMISOTANO	60	%
	TORRE	60	%
AME	ÁREA MAXIMA A EDIFICAR	150	%
AMF	ALTURA MAXIMA DE FACHADA	5	PLANTA
RME	FRONTAL	3.00	ML
	LATERAL IZQUIERDO	3.00	ML
	LATERAL DERECHO	-	ML
	FONDO	3.00	ML
NMP	NUMERO MINIMO DE PARQUEO	1 C/150 M2	PARQUEO
AMV	AREA MINIMA VERDE	30	%
VOLADIZO	CUALQUIER ANCHO DE VÍA	1.00	ML

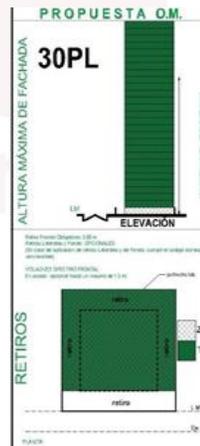


ZONA SUR 4 - D21		DATOS DEL PATRON	
		CANTIDAD	UNIDAD
ALE	AREA DE LOTE EDIFICABLE	450,00	M2
FML	FRENTE MINIMO DE LOTE	15,00	M
AMC	SOTANO	100	%
	SEMISOTANO	50	%
	TORRE	50	%
AME	ÁREA MAXIMA A EDIFICAR	280	%
AMF	ALTURA MAXIMA DE FACHADA	6	PLANTA
RME	FRONTAL	3.00	ML
	LATERAL IZQUIERDO	3.00	ML
	LATERAL DERECHO	3.00	ML
	FONDO	3.00	ML
NMP	NUMERO MINIMO DE PARQUEO	1 C/150 M2	PARQUEO
AMV	AREA MINIMA VERDE	40	%
VOLADIZO		-	ML



4.6.5.2. Cartilla normativa propuesta.

ZONA SUR 5 - D21		DATOS DEL PATRON	
		CANTIDAD	UNIDAD
ALE	AREA DE LOTE EDIFICABLE	1000,00	M2
FML	FRENTE MINIMO DE LOTE	20,00	M
AMC	SOTANO	100	%
	SEMISOTANO	70	%
	TORRE	70	%
AME	ÁREA MAXIMA A EDIFICAR	2000	%
AMF	ALTURA MAXIMA DE FACHADA	de acuerdo a AME y Retiros	PLANTA
RME	FRONTAL	3.00	ML
	LATERAL IZQUIERDO	OPCIONAL	ML
	LATERAL DERECHO	OPCIONAL	ML
	FONDO	OPCIONAL	ML
NMP	ÁREA MINIMA DE PARQUEO	OPCIONAL	PARQUEO
AMV	AREA MINIMA VERDE	OPCIONAL	
VOLADIZO	EN ZÓCALO	1.5 ML	ML



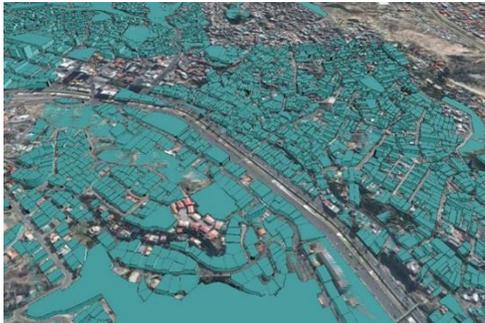


GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ

4.6.5.3. Tabla comparativa.

CARTILLA ACTUAL			CARTILLA PROPUESTA - ANEXO 13	
PATRÓN	LOTES	Altura permitida	Patrón propuesto	Altura Propuesta
Sur 4P-d21	129	5	Sur 5-d21	30
Sur 4-d21	12	6		30

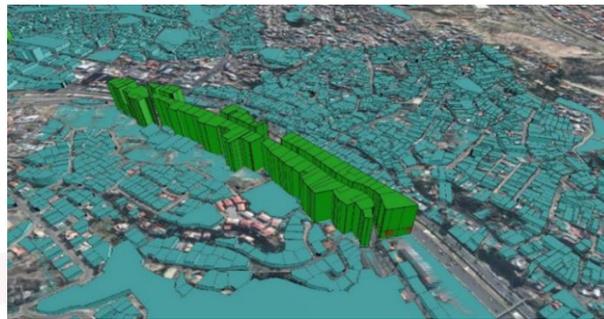
4.6.6. Relación de alturas e impacto urbano.



PERFIL DE ALTURAS ACTUAL



APLICACIÓN DE LA NORMATIVA ACTUAL



APLICACIÓN DE LA NORMATIVA (OM 46)

4.6.7. Patrón de asentamiento vigente (para Anexo 13 Gramadal).

PATRÓN DE ASENTAMIENTO SUR 4P-D21 Y SUR 4-D21



GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ



**Zona Sur - Distrito 21
Zona Sur 4P-d21**

1 USO DEL SUELO Y ACTIVIDADES COMPATIBLES
Desarrollar actividades compatibles con el uso residencial, comercial, institucional y de servicios dentro del patrón.

2 CONSIDERACIONES GENERALES Y LOCALIZACIÓN
Contribuciones: Implementaciones en forma viables, en todo momento.

3 PARÁMETROS PARA DIVISIÓN Y PARTICIÓN
ÁREA DE LOTE EDIFICABLE (ALE):
Módulo: 100 m²
FRONTO: 10 m

4 PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN
ÁREA MÁXIMA A CUBRIR (AMC):
Básculo 100%
Retención y Frente 100% del ALE

5 VOLADIZOS SOBRE RETIRO FRONTAL
En altura: Opcional hasta un máximo de 1.0 m

6 INCENTIVOS A LA INVERSIÓN
Desarrollar con base de LOTE EDIFICABLE (ALE) un máximo de 10 unidades de vivienda por lote. Se permite un máximo de 10 unidades de vivienda por lote. Se permite un máximo de 10 unidades de vivienda por lote. Se permite un máximo de 10 unidades de vivienda por lote.

**Zona Sur - Distrito 21
Zona Sur 4-d21**

1 USO DEL SUELO Y ACTIVIDADES COMPATIBLES
Desarrollar actividades compatibles con el uso residencial, comercial, institucional y de servicios dentro del patrón.

2 CONSIDERACIONES GENERALES Y LOCALIZACIÓN
Contribuciones: Implementaciones en forma viables, en todo momento.

3 PARÁMETROS PARA DIVISIÓN Y PARTICIÓN
ÁREA DE LOTE EDIFICABLE (ALE):
Módulo: 100 m²
FRONTO: 10 m

4 PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN
ÁREA MÁXIMA A CUBRIR (AMC):
Básculo 100%
Retención y Frente 100% del ALE

5 VOLADIZOS SOBRE RETIRO FRONTAL
En altura: Opcional hasta un máximo de 1.0 m

6 INCENTIVOS A LA INVERSIÓN
Desarrollar con base de LOTE EDIFICABLE (ALE) un máximo de 10 unidades de vivienda por lote. Se permite un máximo de 10 unidades de vivienda por lote. Se permite un máximo de 10 unidades de vivienda por lote. Se permite un máximo de 10 unidades de vivienda por lote.

4.6.8. Patrón de asentamiento propuesto.

JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO DE LA OM N° 046 PARA LA MODIFICACIÓN DEL PATRÓN DE ASENTAMIENTO SUR 4P-D21 Y SUR 4-D21.- La aprobación reciente de planimetrías en el sector La Florida, El Gramadal e Ingreso a Amor de Dios ya inició el proceso de ocupación de suelo y la densificación del mismo en el sector, tendencia que debe impulsarse con el fin de captar inversión que pueda, a mediano plazo, apuntar a la mejora de servicios y oferta de vivienda”.



**Zona Sur - Distrito 21
Zona Sur 5 - d21**

1 USO DEL SUELO Y ACTIVIDADES COMPATIBLES
DESARROLLADA DENTRO DEL PATRÓN
Desarrollar actividades compatibles con el uso residencial, comercial, institucional y de servicios dentro del patrón.

2 CONSIDERACIONES GENERALES Y LOCALIZACIÓN
Contribuciones: Implementaciones en forma viables, en todo momento.

3 PARÁMETROS PARA DIVISIÓN Y PARTICIÓN
ÁREA DE LOTE EDIFICABLE (ALE):
Módulo: 100 m²
FRONTO: 10 m

4 PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN
ÁREA MÁXIMA A CUBRIR (AMC):
Básculo 100%
Retención y Frente 100% del ALE

5 VOLADIZOS SOBRE RETIRO FRONTAL
En altura: Opcional hasta un máximo de 1.0 m

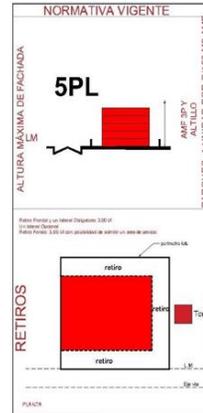
6 INCENTIVOS A LA INVERSIÓN
Desarrollar con base de LOTE EDIFICABLE (ALE) un máximo de 10 unidades de vivienda por lote. Se permite un máximo de 10 unidades de vivienda por lote. Se permite un máximo de 10 unidades de vivienda por lote. Se permite un máximo de 10 unidades de vivienda por lote.



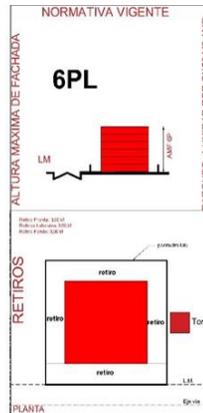
4.6.9. Comparación cartillas normativas.

4.6.9.1. Cartilla normativa vigente.

ZONA SUR 4P - D21		DATOS DEL PATRON	
		CANTIDAD	UNIDAD
ALE	AREA DE LOTE EDIFICABLE	300,00	M2
FML	FRENTE MINIMO DE LOTE	12,00	M
AMC	SOTANO	100	%
	SEMISOTANO	60	%
	TORRE	60	%
AME	ÁREA MAXIMA A EDIFICAR	150	%
AMF	ALTURA MAXIMA DE FACHADA	5	PLANTA
RME	FRONTAL	3.00	ML
	LATERAL IZQUIERDO	3.00	ML
	LATERAL DERECHO	-	ML
	FONDO	3.00	ML
NMP	NUMERO MINIMO DE PARQUEO	1 C/150 M2	PARQUEO
AMV	AREA MINIMA VERDE	30	%
VOLADIZO	CUALQUIER ANCHO DE VÍA	1.00	ML



ZONA SUR 4 - D21		DATOS DEL PATRON	
		CANTIDAD	UNIDAD
ALE	AREA DE LOTE EDIFICABLE	450,00	M2
FML	FRENTE MINIMO DE LOTE	15,00	M
AMC	SOTANO	100	%
	SEMISOTANO	50	%
	TORRE	50	%
AME	ÁREA MAXIMA A EDIFICAR	280	%
AMF	ALTURA MAXIMA DE FACHADA	6	PLANTA
RME	FRONTAL	3.00	ML
	LATERAL IZQUIERDO	3.00	ML
	LATERAL DERECHO	3.00	ML
	FONDO	3.00	ML
NMP	NUMERO MINIMO DE PARQUEO	1 C/150 M2	PARQUEO
AMV	AREA MINIMA VERDE	40	%
VOLADIZO		-	ML



4.6.9.2. Cartilla normativa propuesta.

ZONA SUR 5 - D21		DATOS DEL PATRON	
		CANTIDAD	UNIDAD
ALE	AREA DE LOTE EDIFICABLE	1000,00	M2
FML	FRENTE MINIMO DE LOTE	20,00	M
AMC	SOTANO	100	%
	SEMISOTANO	70	%
	TORRE	70	%
AME	ÁREA MAXIMA A EDIFICAR	2000	%
AMF	ALTURA MAXIMA DE FACHADA	de acuerdo a Retiros	PLANTA
RME	FRONTAL	3.00	ML
	LATERAL IZQUIERDO	OPCIONAL	ML
	LATERAL DERECHO	OPCIONAL	ML
	FONDO	OPCIONAL	ML
NMP	ÁREA MINIMA DE PARQUEO	OPCIONAL	PARQUEO
AMV	AREA MINIMA VERDE	OPCIONAL	
VOLADIZO	EN ZÓCALO	1.5 ML	ML



4.6.9.3. Tabla comparativa.

CARTILLA ACTUAL	CARTILLA PROPUESTA - ANEXO 13
-----------------	-------------------------------



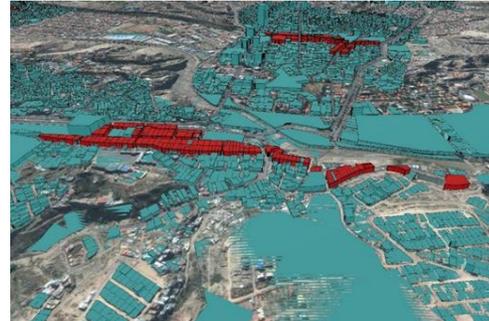
GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ

PATRÓN	LOTES	Altura permitida	Patrón propuesto	Altura Propuesta
Sur 4P-d21	129	5	Sur 5-d21	30
Sur 4-d21	12	6		30

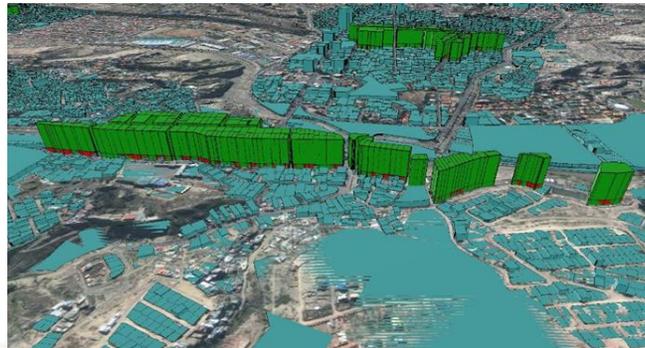
4.6.10. Relación de alturas e impacto urbano.



PERFIL DE ALTURAS ACTUAL



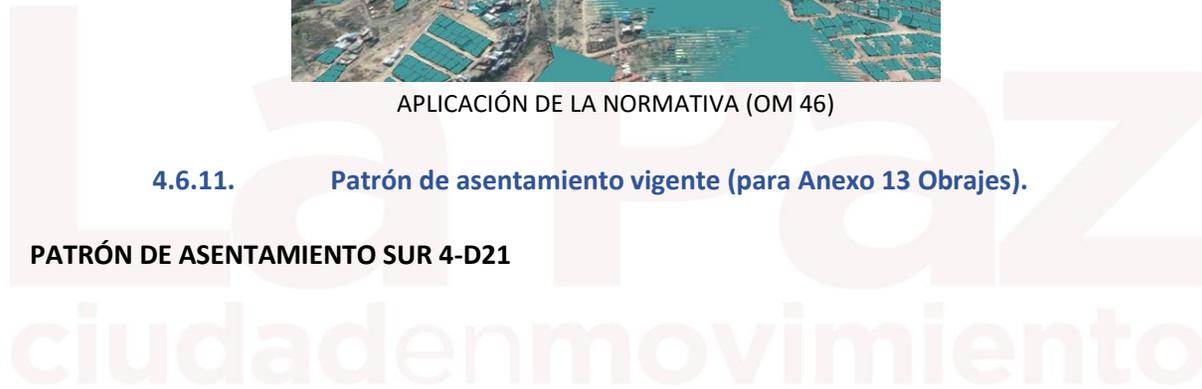
APLICACIÓN DE LA NORMATIVA ACTUAL



APLICACIÓN DE LA NORMATIVA (OM 46)

4.6.11. Patrón de asentamiento vigente (para Anexo 13 Obrajes).

PATRÓN DE ASENTAMIENTO SUR 4-D21

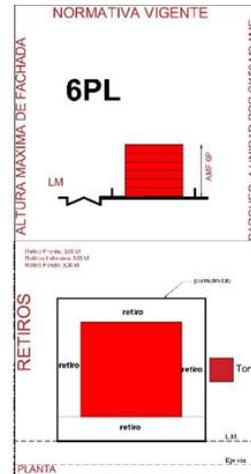




4.6.13. Comparación cartillas normativas.

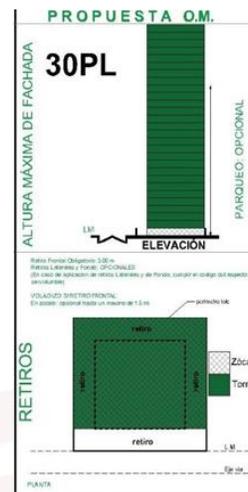
4.6.13.1. Cartilla normativa vigente.

ZONA SUR 4 - D21		DATOS DEL PATRON	
		CANTIDAD	UNIDAD
ALE	AREA DE LOTE EDIFICABLE	450,00	M2
FML	FRENTE MINIMO DE LOTE	15,00	M
AMC	SOTANO	100	%
	SEMISOTANO	50	%
	TORRE	50	%
AME	ÁREA MAXIMA A EDIFICAR	280	%
AMF	ALTURA MAXIMA DE FACHADA	6	PLANTA
RME	FRONTAL	3.00	ML
	LATERAL IZQUIERDO	3.00	ML
	LATERAL DERECHO	3.00	ML
	FONDO	3.00	ML
NMP	NUMERO MINIMO DE PARQUEO	1 C/150 M2	PARQUEO
AMV	AREA MINIMA VERDE	40	%
VOLADIZO		-	ML



4.6.13.2. Cartilla normativa propuesta.

ZONA SUR 5 - D21		DATOS DEL PATRON	
		CANTIDAD	UNIDAD
ALE	AREA DE LOTE EDIFICABLE	1000,00	M2
FML	FRENTE MINIMO DE LOTE	20,00	M
AMC	SOTANO	100	%
	SEMISOTANO	70	%
	TORRE	70	%
AME	ÁREA MAXIMA A EDIFICAR	2000	%
AMF	ALTURA MAXIMA DE FACHADA	de acuerdo a AME y Retiros	PLANTA
RME	FRONTAL	3.00	ML
	LATERAL IZQUIERDO	OPCIONAL	ML
	LATERAL DERECHO	OPCIONAL	ML
	FONDO	OPCIONAL	ML
NMP	ÁREA MINIMA DE PARQUEO	OPCIONAL	PARQUEO
AMV	AREA MINIMA VERDE	OPCIONAL	
VOLADIZO	EN ZÓCALO	1.5 ML	ML



4.6.13.3. Tabla comparativa.

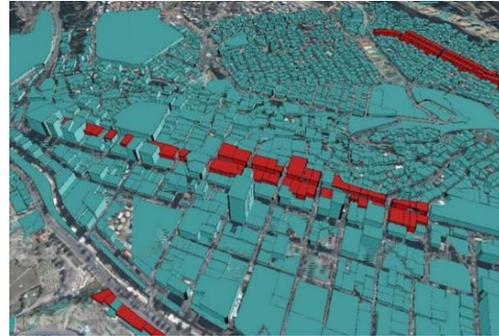
CARTILLA ACTUAL			CARTILLA PROPUESTA - ANEXO 13	
PATRÓN	LOTES	Altura permitida	Patrón propuesto	Altura Propuesta
Sur 4-d21	12	6	Sur 5-D21	30



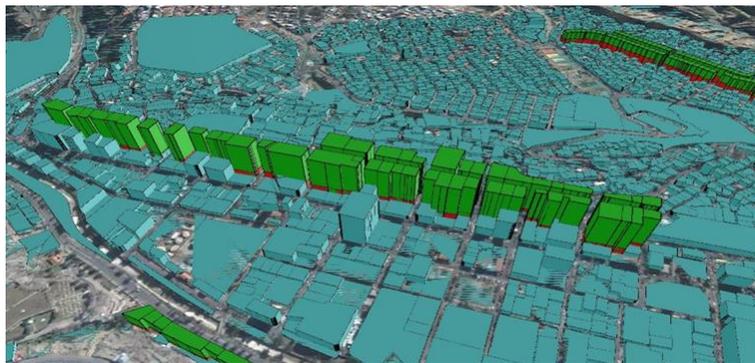
4.6.14. Relación de alturas e impacto urbano.



PERFIL DE ALTURAS ACTUAL



APLICACIÓN DE LA NORMATIVA ACTUAL



APLICACIÓN DE LA NORMATIVA (OM 46)

4.6.15. Patrón de asentamiento vigente (para Anexo 14 Alto Obrajes).

PATRONES DE ASENTAMIENTO SUR 3C-D21, SUR 3AO-D21

No existe superposición para la aplicación de los asentamientos de edificación y otorgación de permisos de construcción y aprobación de planos de edificación.

La Paz

**Zona Sur - Distrito 01
Zona Sur 3C-d21**

PLANTA
Límite de edificación
Límite de construcción

SECCIÓN
Límite de edificación
Límite de construcción

RESECCION
Límite de edificación
Límite de construcción

PERIMETRÍA
Límite de edificación
Límite de construcción

ÁREAS VERDES (M2)

1. LINEAS NIVEL Y ALTURAS COMPATIBLES DESARROLLADO DENTRO DEL PATRÓN
Una Parcela: 10 metros, 15 metros y 20 metros de anchura de acuerdo al tipo de terreno.

2. CONSIDERACIONES GENERALES Y FUNDAMENTACIÓN
Consideraciones: topografía, medio y usos predomina.

3. PARAMETROS PARA DIVISIÓN Y PARTICIÓN
ÁREAS DE USO EDIFICABLE (M2)
ÁREAS DE USO VERDE (M2)

4. PARAMETROS DE EDIFICACIÓN
ÁREAS VERDES Y COEFICIENTE
REGLAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN (M2)
REGLAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN (M2)
REGLAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN (M2)

5. VOLADIZOS SOBRE VÍA O METRO FRONTAL
REGLAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN (M2)

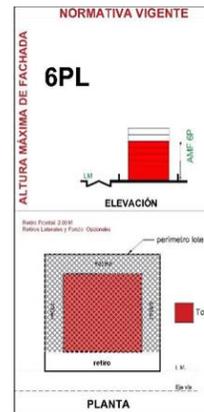
6. RESTRICCIONES A LA MANEJO
RESTRICCIONES A LA MANEJO (M2)

EJEMPLO EDIFICACIÓN
EJEMPLO EDIFICACIÓN



GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ

ZONA SUR 3AO - D21		DATOS DEL PATRON	
		CANTIDAD	UNIDAD
ALE	AREA DE LOTE EDIFICABLE	150,00	M2
FML	FRENTE MINIMO DE LOTE	8,00	M
AMC	SOTANO	100	%
	SEMISOTANO	60	%
	ZÓCALO	-	%
	TORRE	60	%
AME	IGUAL O MAYOR A 10.00 M	300	%
AMF	ALTURA MAXIMA DE FACHADA	6	PLANTA
RME	FRONTAL	2.00	ML
	LATERAL IZQUIERDO	OPCIONAL	ML
	LATERAL DERECHO	OPCIONAL	ML
	FONDO	OPCIONAL	ML
NMP	NUMERO MINIMO DE PARQUEO	OPCIONAL	PARQUEO
AMV	AREA MINIMA VERDE	30	%
VOLADIZO	TODOS LOS ANCHOS DE VÍA	1,00	ML

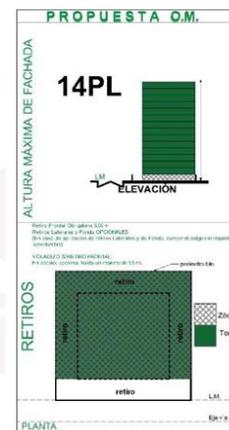


ZONA SUR 3C - D21		DATOS DEL PATRON	
		CANTIDAD	UNIDAD
ALE	AREA DE LOTE EDIFICABLE	150,00	M2
FML	FRENTE MINIMO DE LOTE	8,00	M
AMC	SOTANO	100	%
	SEMISOTANO	90	%
	ZÓCALO	90	%
	TORRE	70	%
AME	IGUAL O MAYOR A 15.00 M	530	%
AMF	ALTURA MAXIMA DE FACHADA	7 + 2 ZÓCALOS	PLANTA
RME	FRONTAL	OPCIONAL	ML
	LATERAL IZQUIERDO	OPCIONAL	ML
	LATERAL DERECHO	OPCIONAL	ML
	FONDO	OPCIONAL	ML
NMP	NUMERO MINIMO DE PARQUEO	OPCIONAL	PARQUEO
AMV	AREA MINIMA VERDE	10	%
VOLADIZO	IGUAL O MAYOR A 10.00 M	1,00	ML



4.6.17.2. Cartilla normativa propuesta.

ZONA SUR 5P - D21		DATOS DEL PATRON	
		CANTIDAD	UNIDAD
ALE	AREA DE LOTE EDIFICABLE	1000,00	M2
FML	FRENTE MINIMO DE LOTE	20,00	M
AMC	SOTANO	100	%
	SEMISOTANO	-	%
	ZÓCALO	-	%
	TORRE	60	%
AME	ÁREA MAXIMA A EDIFICAR	800	%
AMF	ALTURA MAXIMA DE FACHADA	de acuerdo a AME y Retiros	PLANTA
RME	FRONTAL	3.00 M	ML
	LATERAL IZQUIERDO	OPCIONAL	ML
	LATERAL DERECHO	OPCIONAL	ML
	FONDO	OPCIONAL	ML
NMP	ÁREA MINIMA DE PARQUEO	OPCIONAL	PARQUEO
AMV	AREA MINIMA VERDE	Opcional	
VOLADIZO	EN ZÓCALO	1.5 ML	ML



4.6.17.3. Tabla comparativa.

CARTILLA ACTUAL		CARTILLA PROPUESTA - ANEXO 14	
PATRÓN	LOTES	Altura permitida	Patrón propuesto
			Altura Propuesta



GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ

Sur 3C-d21	54	7 + 2 Zócalos	Sur 5P-d21	14
Sur 3AO-d21	18	6		14

4.6.18. Relación de alturas e impacto urbano.



PERFIL DE ALTURAS ACTUAL



APLICACIÓN DE LA NORMATIVA ACTUAL



APLICACIÓN DE LA NORMATIVA (OM 46)

4.7. Artículo Séptimo

4.7.1. Copia del texto normativo.

ARTÍCULO SÉPTIMO.- Modificar los Artículos Primero y Segundo de la Ordenanza Municipal G.A.M.L.P. N° 514/2013 de 13 de diciembre de 2013, de acuerdo al siguiente detalle:

- I. **En el Artículo Primero,** sustituir en el Anexo I, el patrón de asentamiento vigente por el patrón de asentamiento Llojeta 5P, en los sectores especificados en el Anexo 15 de la presente Ordenanza Municipal, quedando firme y subsistente su demás contenido.
- II. **En el Artículo Segundo,** aprobar e incluir la cartilla del patrón de asentamiento Llojeta 5P, asignada como Anexo 16, de la presente Ordenanza Municipal.



GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ

4.7.2. Antinomias normativas.

4.7.2.1. Al párrafo I y II.

Sobre el primer párrafo señalar que a la fecha la macrozona Llojeta está definida en la *Ordenanza Municipal G.A.M.L.P. N° 514/2013* de 13 de diciembre de 2013 y las modificaciones realizadas como se observa a continuación:



Fuente: <http://sitservicios.lapaz.bo/sit/LUSU/MapaLUSU.html>

En el entendido de que el Anexo I de la *Ordenanza Municipal G.A.M.L.P. N° 514/2013* de 13 de diciembre de 2013 fue objeto de distintas actualizaciones en el marco del art 42 de la Ley de Uso de Suelos Urbanos. Es oportuno señalar que la sola sustitución del plano de Uso de Suelo de la macrozona Llojeta, (*Ordenanza Municipal G.A.M.L.P. N° 514/2013*) mantendría una cartografía desactualizada y duplicada.

D	TIPO PROCESO DE	DENOMINACIÓN	ZONA	GESTIÓN DE TRATAMIENTO PVAP	INSTRUMENTO DE VALIDACIÓN (R.A.)
21	MARK HURD	MARK HURD I-8-IV	CEMENTERIO JARDÍN LOS ÁNGELES	2009 2017	243/2017



GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ

21	REMODELACIÓN	REMODELACIÓN EL JARDÍN DE OBRAJES	BAJO LLOJETA	2020	251/2020
----	--------------	-----------------------------------	--------------	------	----------

Extraña esta situación en el entendido de que en los registros de Propiedad Municipal realizados por la Ordenanza Municipal por el actual Concejo Municipal en sus considerandos señalan lo siguiente:

Que, es necesario incorporar al Mapa de Uso de Suelos y Patrones de Asentamiento del respectivo Distrito, la forma y dimensiones del predio así como el uso de suelo, a fin de contar con la documentación técnica propia del Gobierno Autónomo Municipal de La Paz.

y en el Artículo segundo señaló lo siguiente:

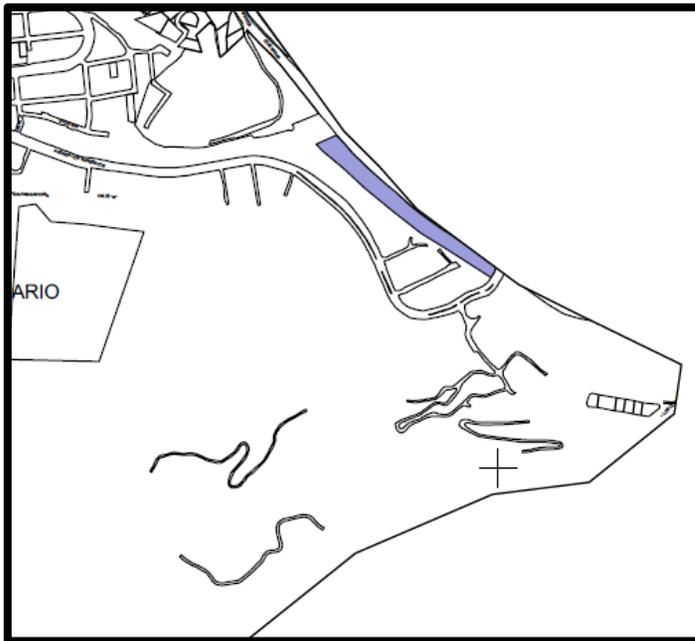
II. El Órgano Ejecutivo Municipal a través de las instancias correspondientes de acuerdo a sus atribuciones y funciones específicas deberá proceder a incorporar la superficie y uso de suelo establecido en el Mapa de Uso de Suelos y Patrones de Asentamiento del Distrito Municipal 5, en un plazo de treinta (30) días calendario; asimismo, adoptará medidas y/o acciones necesarias para la plena aplicación y efectividad práctica y legal de la presente Ordenanza Municipal.

Por tanto; el plano original aprobado con la Ordenanza Municipal respectiva ya no está vigente por las diferentes actualizaciones realizadas.

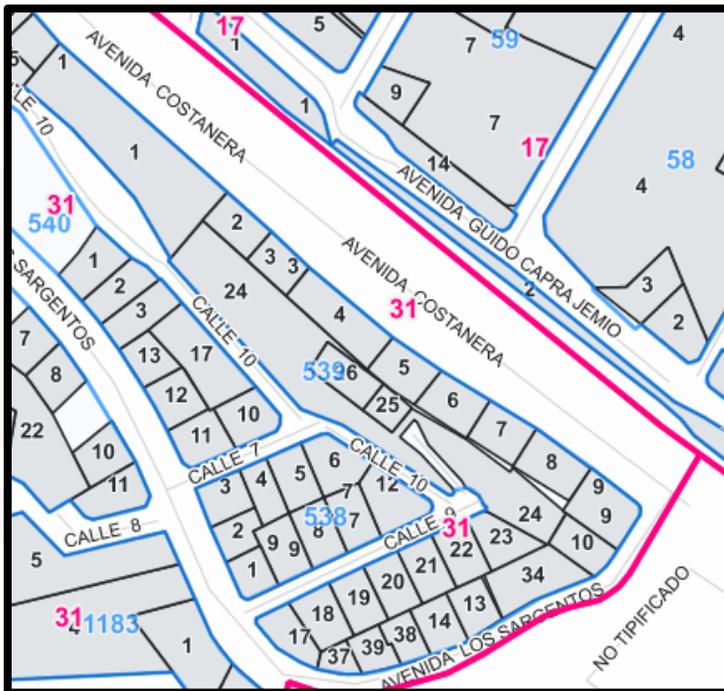
En lo referido a la incorporación de un nuevo sector con patrón de asentamiento 5-Llojeta, a la fecha el mapa de la macrozona Llojeta en sus límites por la Ordenanza Municipal N° 514/2013 de 13 de diciembre de 2013, no tiene cobertura actual.

El área propuesta para incorporar el parámetro de asentamiento 5-Llojeta es el siguiente:

La Paz
ciudad en movimiento



Se evidencia que no hay delimitación de predios, pero todo parece indicar que va desde la intersección de la avenida costanera hasta el área de equipamiento municipal o hasta el cementerio Celestial.



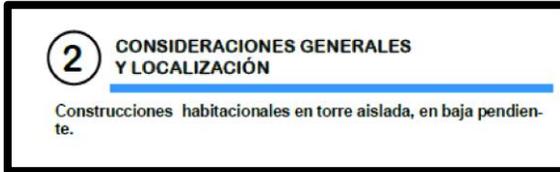
Es necesario aclarar los límites de implantación del parámetro para verificar que no afecta la propiedad pública.



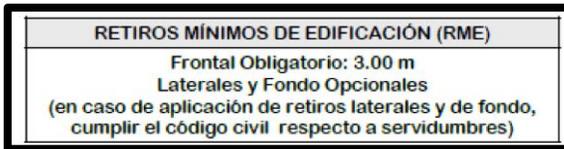
4.7.2.2. Al párrafo II.

La cartilla propuesta como patrón de asentamiento 5-Llojeta en anexo 16 es inconsistente entre su numerales 2 y 4

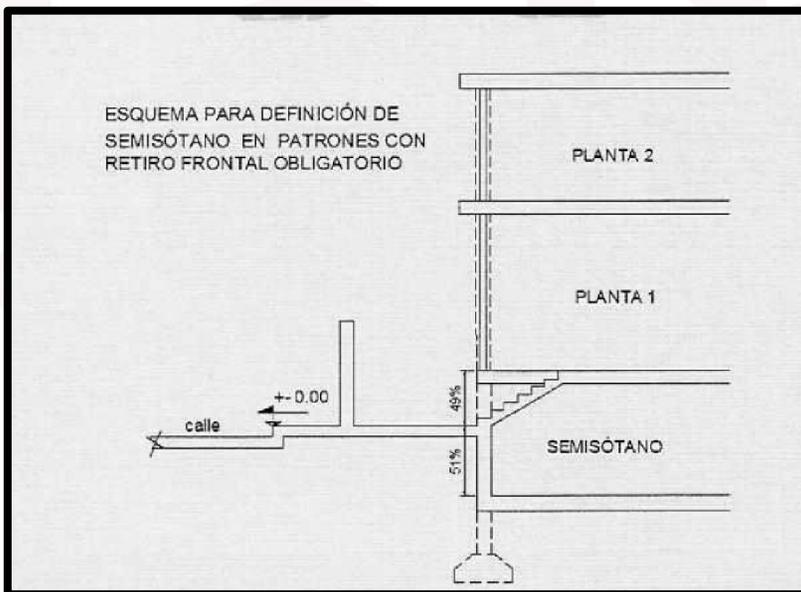
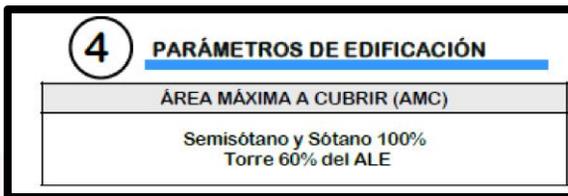
Es así que el numeral 2 señala claramente que son edificaciones aisladas



Y el numeral 4 referente al parámetro de retiros, se determina que los retiros son opcionales.



Asimismo, sobre el parámetro Área Máxima a Cubrir AMC la cartilla señaló un semisótano de 100%; pero el mismo no coincide con lo determinado en la Ley de Uso de Suelo que establece en varios gráficos que el semisótano no puede sobresalir del nivel del suelo y solo debe estar vinculado a la torre.





GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ

Esta inconsistencia no permite una lectura correcta de la cartilla; por cuanto lo determinado en una Ordenanza Municipal no puede estar por encima de lo establecido en una Ley Municipal

De igual manera, el Área Máxima a Cubrir (AMC) no señaló la existencia de zócalo; pero en el numeral 5 establece que se permite un volado de 1.5 ml en el zócalo. Esta inconsistencia tampoco permite una lectura correcta de la cartilla.

4	PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN	5	VOLADIZOS SOBRE RETIRO FRONTAL
ÁREA MÁXIMA A CUBRIR (AMC)		En zócalo: Opcional hasta un máximo de 1.5 ml	
Semisótano y Sótano 100% Torre 60% del ALE			

Por otro lado, el parámetro retiro mínimo de edificación omite que en caso de tener 8 o más plantas debe aplicarse la tabla de retiros aprobado por Ley Municipal, por lo que una Ordenanza Municipal no puede estar por encima de lo determinado en una Ley.

Más aún, cuando lo determinado por el Código Civil se refiere a servidumbres y el retiro no considera la normativa municipal; una servidumbre es un parámetro de edificación que en materia urbanística es competencia expresa municipal.

El Código Civil en su Título V denominado **DE LAS SERVIDUMBRES**, en ninguna parte determina que el retiro está considerado como servidumbre, más aún el concepto es:

Art. 255- (CONTENIDO).

En virtud de la servidumbre el propietario de un fundo puede, para utilidad o beneficio propios, realizar actos de uso en tundo ajeno o impedir al propietario de éste el ejercicio de algunas de sus facultades.

Art. 256- (SUBSISTENCIA PASIVA Y ACTIVA DE LA SERVIDUMBRE).

La servidumbre es accesoria a la propiedad del fundo dominante y constituye gravamen sobre el fundo sirviente, subsistiendo en forma activa sobre aquél y pasiva sobre éste, cualesquiera sean los propietarios.



GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ

El Código Civil regula la distancia mínima para apertura de ventanas, señalando lo siguiente:

“Art. 124-.. (VISTAS DIRECTAS Y OBLICUAS). I. No se puede tener ventanas o aberturas con vistas directas, ni balcones u otros voladizos semejantes, sobre el fundo vecino cerrado o no cerrado y tampoco sobre su techo, si no hay dos metros de distancia entre la pared en que se hagan y dicho fundo. II. Tampoco pueden tenerse vistas oblicuas sobre el fundo vecino sino a sesenta centímetros de distancia.”

Por lo que la inclusión del texto servidumbre puede generar confusión y una inadecuada lectura de la norma.

De otra manera, la eliminación del Área Mínima Verde (AMV) vulnera de manera clara la Ley de Uso de Suelos Urbanos; por cuanto, esta sólo restringe el AMV en aquellas zonas cuya implantación pudiera ocasionar riesgos; de la misma manera, esto parece que contradice el incremento de altura propuesto, ya que se asume que se está en una zona con condiciones geológicas adecuadas.

37.- Área Mínima Verde (AMV).- La implantación del porcentaje establecido en la cartilla normativa podrá ser limitada o eliminada de acuerdo a la recomendación del informe geotécnico en zonas que tengan riesgos o amenazas a la constructibilidad.

No existe en el informe respaldo técnico que establezca por qué se anuló los parqueos, en una zona con flujo vehicular intenso y cuál es el respaldo al mismo; asimismo, no existe un respaldo técnico que determine por qué el porcentaje de AMC en torre es de 60% y del valor de Área Máxima a Edificar de 800%, ya que de acuerdo a las cartillas establecidas el patrón 5 sólo está en el rango de 500 a 530 y en la zona sur es de 500 con AMC de 50%; cuando la densidad edilicia pasa de 800% la denominación por su intensidad es 6 y en el presente caso al casi duplicar el de la intensidad 6 debería tener otro denominativo.

COD_PATRO N	DISTRITO _LUSU	ZONA	AMC TORRE	AME
5	19	Sur	50	500
5	19	Sur	50	500
5Z	19	Sur	50	500
5	21	Sur	50	500
5	2	Centro	60	500
5Z	2	Centro	60	500
5	3	Cotahuma	60	500
5Z	3	Cotahuma	60	500
5	1	Centro	60	500
5Z	1	Centro	60	530
5Z	6	Cotahuma	60	530



GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ

PUC 0	24	PUC	50	700
PUC 0	24	PUC	50	800
6Z	1	Centro	50	900
6	2	Centro	60	900
6Z	2	Centro	50	900
6Z	3	Cotahuma	50	900
6Z	6	Cotahuma	50	900

Asimismo, al establecer una altura acorde con el Área Máxima a Edificar (AME) que es de 8 veces la superficie del terreno (800% de AME) con retiros opcionales se vulnera lo establecido en la Ley de Usos de Suelo, en el Artículo 19, punto “d.2”, que define la aplicación de retiros laterales de acuerdo a tabla; a partir de la octava planta. De la misma manera se vulnera en el mismo artículo el punto d.3, que define la aplicación de retiros de fondo de acuerdo a tabla a partir de la octava planta. Al establecer como opcional el Área Mínima de Parqueos (AMP) se vulnera lo que define la Ley de Usos de Suelo, en el Artículo 19, punto “e” que puntualiza el cálculo de un parqueo por cada 150 m2 de Área Máxima a Edificar.

4.7.3. Patrón de asentamiento vigente.

PATRÓN DE ASENTAMIENTO LLOJETA 4P



4.7.4. Patrón de asentamiento propuesto.

JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO DE LA OM N° 046 PARA LA MODIFICACIÓN DEL PATRÓN DE ASENTAMIENTO LLOJETA 4P.- “Se puede observar en el mapa de usos de suelos y patrones de asentamientos de la Macrozona Llojeta que los predios colindantes en su mayoría presentan un patrón de asentamiento C1 – C2 y Vía, debido a la consolidación de cemento en todo ese sector”.



GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ



Llojeta 5P

PLANTA, ELEVACION, PERSPECTIVA, PERSPECTIVA

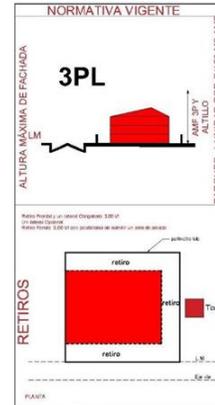
1. USO DEL SUELO Y ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS PERMISIDAS SOBRE EL PATRON
2. CONSIDERACIONES GENERALES Y LOCALIZACION
3. PARAMETROS PARA DIVISION Y PARTICION
4. PARAMETROS DE EDIFICACION
5. VIOLACIONES SOBRE RETIRO FRONTAL
6. INCENTIVOS A LA INVERSION

PLANTA, ELEVACION, PERSPECTIVA, PERSPECTIVA

4.7.5. Comparación cartillas normativas.

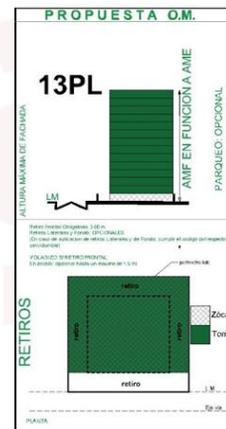
4.7.5.1. Cartilla normativa vigente.

LLOJETA 4P		DATOS DEL PATRON	
		CANTIDAD	UNIDAD
ALE	AREA DE LOTE EDIFICABLE	300,00	M2
FML	FRENTE MINIMO DE LOTE	12,00	M
AMC	SOTANO	-	%
	SEMISOTANO	60	%
	TORRE	60	%
AME	ÁREA MAXIMA A EDIFICAR	150	%
AMF	ALTURA MAXIMA DE FACHADA	3	PLANTA
RME	FRONTAL	3,00	ML
	LATERAL IZQUIERDO	3,00	ML
	LATERAL DERECHO	-	ML
	FONDO	3,00	ML
NMP	NUMERO MINIMO DE PARQUEO	1 C/150 M2	PARQUEO
AMV	AREA MINIMA VERDE	-	%
VOLADIZO	CUALQUIER ANCHO DE VÍA	1,00	ML



4.7.5.2. Cartilla normativa propuesta.

LLOJETA 5P		DATOS DEL PATRON	
		CANTIDAD	UNIDAD
ALE	AREA DE LOTE EDIFICABLE	1000,00	M2
FML	FRENTE MINIMO DE LOTE	20,00	M
AMC	SOTANO	100	%
	SEMISOTANO	100	%
	TORRE	60	%
AME	ÁREA MAXIMA A EDIFICAR	800	%
AMF	ALTURA MAXIMA DE FACHADA	de acuerdo a AME y Retiros	PLANTA
RME	FRONTAL	3,00	ML
	LATERAL IZQUIERDO	OPCIONAL	ML
	LATERAL DERECHO	OPCIONAL	ML
	FONDO	OPCIONAL	ML
NMP	ÁREA MINIMA DE PARQUEO	OPCIONAL	PARQUEO
AMV	AREA MINIMA VERDE	OPCIONAL	
VOLADIZO	EN ZÓCALO	1,5 ML	ML



4.7.5.3. Tabla comparativa.



CARTILLA ACTUAL			CARTILLA PROPUESTA - ANEXO 16	
PATRÓN	LOTES	Altura permitida	Patrón propuesto	Altura Propuesta
Llojeta 4P	12	3 Plantas	Llojeta 5P	13 Plantas

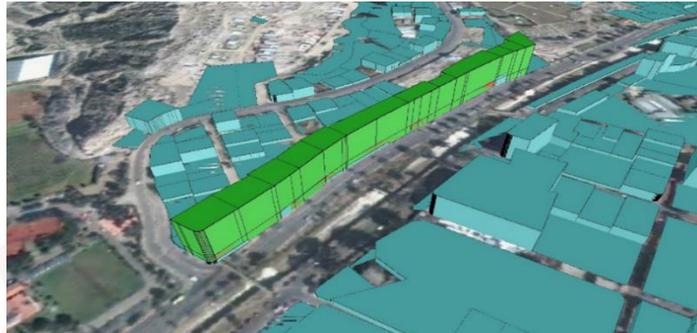
4.7.6. Relación de alturas e impacto urbano.



PERFIL DE ALTURAS ACTUAL



APLICACIÓN DE LA NORMATIVA ACTUAL



APLICACIÓN DE LA NORMATIVA (OM 46)

Por todo lo señalado, la aplicación del artículo séptimo en sus parágrafos I y II y de los anexos 15 y 16 que lo acompañan no es posible porque vulnera elementos de la Ley de Uso de Suelo Urbano así como La cartilla es incongruente con el espacio físico propuesto, por tanto corresponde el rechazo de dicho artículo.



4.8. Artículo Octavo

4.8.1. Copia del texto normativo.

ARTÍCULO OCTAVO. - *Forman parte indisoluble de la presente Ordenanza Municipal los anexos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 adjuntos en formato físico y digital.*

4.8.2. Antinomias normativas.

Si bien los parámetros de los anexos no son en su totalidad similares como para determinar relaciones de homogeneidad, en la variación de sus valores se ha contemplado un rango de crecimiento que promedia entre las doce propuestas una altura base de 5 plantas y 280% de Área Máxima a Edificar, este rango es incrementado en promedio hasta 21 plantas y 1375% Área Máxima a Edificar. Lo cual establece que se ha aumentado la posibilidad constructiva en 3.2 veces el promedio de plantas que se puede edificar, ello quiere decir que esta modificación normativa establece que los predios contenidos en estas áreas incrementan su altura hasta tres veces más de lo que se permitía generando una modificación significativa en el perfil urbano, el asoleamiento y la densificación de estas áreas.

4.9. Artículo Noveno

4.9.1. Copia del texto normativo.

ARTICULO NOVENO.- *Los trámites iniciados con número de registro en el SITRAM activo con anteriores normativas, las construcciones ejecutadas y/o en curso podrán solicitar su adecuación a la normativa aprobada a través de la presente Ordenanza Municipal.*

4.9.2. Antinomias normativas.

No se concreta una temporalidad específica para la aplicación de esta modificación; si se establece que se realizará un corte temporal a partir de los últimos dos años, eso significa que este proceso de modificación no permite esta aplicación a las edificaciones que contengan más de dos años en su ejecución, ello quiere decir que no se brinda la posibilidad de ingresar en la aplicación de esta norma a los edificios construidos con mayor antigüedad, lo cual podría segregar un grupo de proyectos que no contarían con este beneficio, ello advierte que esta definición de implementación no ha precisado si es un proceso de **regularización de edificaciones fuera de norma o una reglamentación nueva aplicada a las futuras edificaciones**, al parecer es ambos, lo cual no está bien fundamentado al sólo reconocer en su implementación los últimos dos años.



4.10. Artículo Décimo

4.10.1. Copia del texto normativo.

ARTICULO DÉCIMO.- El órgano Ejecutivo Municipal a través de las unidades organizacionales correspondientes, deberá realizar la compatibilización de los códigos de color, y la asignación de patrones normativos aprobados, tomando en cuenta los límites distritales vigentes; así mismo deberá incluir en cada cartilla normativa adjunta a la presente Ordenanza Municipal, la siguiente inscripción, en la parte lateral izquierda: "No existe superficie mínima para la aplicación de los parámetros de edificación y otorgación de permisos de construcción y aprobación de planos As Built".

4.10.2. Antinomias normativas.

Existe superficie mínima para la aplicación de los parámetros de edificación y otorgación de permisos de construcción y aprobación de planos As Built".

- Debería considerarse, que se tienen predios que cuentan con superficies mínimas; las cuales no permiten aplicar dicha normativa puesto que vulneran las condiciones de habitabilidad.





Imagen que ejemplifica algunos casos de predios privados que no cuentan con las condiciones ideales para la aplicación de la normativa propuesta.

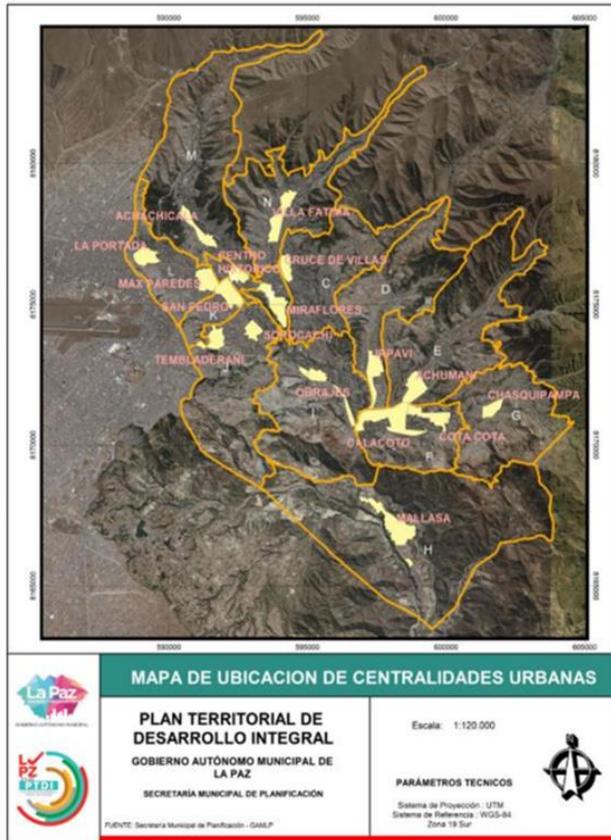
5. CONCLUSIONES

Por todo lo señalado, se concluye que el INFORME INT.-PCPGT CM N° 010/2022-2023/RMAT-001 y por tanto la OM N°046 carecen de sustentos técnicos necesarios para el planteamiento de las modificaciones normativas que exponen. En su diagnóstico se observó la ausencia de una mirada interdisciplinaria de la problemática urbana, se identificaron inconsistencias y contradicciones en los sustentos planteados, de modo que no es posible sustentar que los ajustes normativos de la Ordenanza N° 46 coadyuvarán a mitigar la migración poblacional de la ciudad de La Paz, mejorar la baja inversión privada, así también no reduce la informalidad en zonas de conflicto limítrofe y no propone atender la demanda habitacional residencial desde un ámbito social.

Asimismo, las modificaciones normativas de la Ordenanza Municipal no incluyen ningún tipo de análisis de habitabilidad y sostenibilidad urbana. De hecho, su característica principal de crecimiento en torre en una ciudad con vías estrechas y reducidas áreas verdes y públicas, es contraria a criterios de diseño y desarrollo urbano sostenible y de los objetivos y metas internacionales de desarrollo que el país asumió; como ser los Objetivos de Desarrollo Sostenible y la Nueva Agenda Urbana.

La Ordenanza Municipal N° 046 genera Colisiones Normativas (Antinomias) con la Ley de Usos de Suelos Urbanos (LUSU) que fue aprobada mediante las LEYES MUNICIPALES AUTONÓMICAS Nros. 017-024-050-080, pues uno de los instrumentos “prohíbe y/o restringe” (LUSU) lo que otra manda (OM N° 46), en consecuencia; la LUSU no permitirá hacer todo lo que la Ordenanza Municipal instruye (específicamente sobre la aplicación de los parámetros de edificación AMC, AME, AME, AMP y otros); en virtud de lo señalado y en correspondencia con el Ordenamiento Jurídico expuesto por la Declaración Constitucional Plurinacional DCP 0026/2013, se dispusieron principios ordenadores normativos fundamentados en la JERARQUÍA y la COMPETENCIA NORMATIVA; y en el presente caso, en aplicación del Principio de la Jerarquía Normativa, la Ordenanza Municipal no se podrá administrar de manera integral, generando discrecionalidad en la toma de decisiones y aprobación de proyectos.

Finalmente, es necesario actualizar y/o adecuar los instrumentos de administración territorial, bajo una mirada de largo plazo, estableciendo estudios completos que permitan beneficiar a la mayor parte de la población. Al respecto el GAMLP cuenta con un MODELO DE DESARROLLO TERRITORIAL que considera tanto el hábitat y la vivienda que en la formulación del PTDI vigente 2021 – 2025 fue abordado a partir del Sistema Jerárquico de Centralidades, con un marco de planificación sectorial y de ordenamiento territorial, planteando una verdadera política urbana en función de las unidades de planificación definidas (Macrocentralidades) y centralidades que servirá para orientar la densificación de la ciudad sobre sus conectores urbanos (corredores económicos, ecológicos y sistema vial).



Mapa de Centralidades

6. RECOMENDACIONES

De acuerdo a los puntos expuestos y al análisis precedente, se recomienda remitir el presente informe como instrumento de Representación Técnica al Concejo Municipal conforme lo dispuesto en el Artículo 73, Inc. I) del Reglamento Interno del Concejo Municipal de La Paz aprobado mediante el Texto Ordenado de las Ordenanzas Municipales GAMPLP N° 001/2007; 381/2008; 226/2010; 540/2010; 488/2010; 174/2011 y 397/2012 de fecha 5 de septiembre de 2012, concordante con las Leyes Autonómicas Municipales Nros. 007 – 013 – 014 – 222 GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ, art 31 Parágrafo I y artículo 35, correspondiente a la representación de la Ordenanza Municipal GAMPLP N° 046.

En cumplimiento a los Instrumentos de planeación reconocidos en el PTDI 2021-2025 y del Modelo de Desarrollo Territorial del Gobierno Autónomo Municipal de La Paz, se deberá realizar una propuesta que pretenda cumplir los principios de eficiencia, habitabilidad y sostenibilidad, en la búsqueda de una ciudad compacta en su morfología, eficiente metabólicamente y cohesionada socialmente a partir de los principios del *Sistema Jerárquico de Centralidades*.

Es cuanto informamos para fines consiguientes.



GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ

La Paz

ciudad en movimiento



GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ

ÍNDICE

1. TEMA	1
2. ANTECEDENTES	2
3. DESARROLLO	2
3.1. Análisis del Componente Territorial.	2
4. ANÁLISIS NORMATIVO	11
4.1. Artículo Primero	11
4.1.1. Copia del texto normativo.	11
4.1.2. Antinomias normativas.	11
4.1.2.1. Al párrafo I.	11
4.1.2.2. Al párrafo II.	15
4.1.3. Patrón de asentamiento vigente.	18
4.1.4. Patrón de asentamiento propuesto.	19
4.1.5. Comparación cartillas normativas.	19
4.1.5.1. Cartilla normativa vigente.	19
4.1.5.2. Cartilla normativa propuesta.	20
4.1.5.3. Tabla comparativa.	20
4.1.6. Relación de alturas e impacto urbano.	20
4.2. Artículo Segundo	22
4.2.1. Copia del texto normativo.	22
4.2.2. Antinomias normativas.	22
4.2.2.1. Al párrafo I.	22
4.2.2.2. Al párrafo II.	26
4.2.3. Patrón de asentamiento vigente.	30
4.2.4. Patrón de asentamiento propuesto.	31
4.2.5. Comparación cartillas normativas.	32
4.2.5.1. Cartilla normativa vigente.	32
4.2.5.2. Cartilla normativa propuesta.	33
4.2.5.3. Tabla comparativa.	33
4.2.6. Relación de alturas e impacto urbano.	33
4.3. Artículo Tercero	35
4.3.1. Copia del texto normativo.	35
4.3.2. Antinomias normativas.	35
4.3.2.1. Al párrafo I y II.	35



GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ

4.3.3.	Patrón de asentamiento vigente.	42
4.3.4.	Patrón de asentamiento propuesto.	43
4.3.5.	Comparación cartillas normativas.	44
4.3.5.1.	Cartilla normativa vigente.	44
4.3.5.2.	Cartilla normativa propuesta.	45
4.3.5.3.	Tabla comparativa.	45
4.3.6.	Relación de alturas e impacto urbano.	46
4.4.	Artículo Cuarto	47
4.4.1.	Copia del texto normativo.	47
4.4.2.	Antinomias normativas.	47
4.4.2.1.	Al párrafo I y II.	47
4.4.3.	Patrón de asentamiento vigente.	56
4.4.4.	Patrón de asentamiento propuesto.	57
4.4.5.	Comparación cartillas normativas.	58
4.4.5.1.	Cartilla normativa vigente.	58
4.4.5.2.	Cartilla normativa propuesta.	59
4.4.5.3.	Tabla comparativa.	59
4.4.6.	Relación de alturas e impacto urbano.	59
4.5.	Artículo Quinto	60
4.5.1.	Copia del texto normativo.	60
4.5.2.	Antinomias normativas.	60
4.5.2.1.	Al párrafo I y II.	60
4.5.3.	Patrón de asentamiento vigente.	64
4.5.4.	Patrón de asentamiento propuesto.	65
4.5.5.	Comparación cartillas normativas.	66
4.5.5.1.	Cartilla normativa vigente.	66
4.5.5.2.	Cartilla normativa propuesta.	66
4.5.5.3.	Tabla comparativa.	66
4.5.6.	Relación de alturas e impacto urbano.	67
4.6.	Artículo Sexto	67
4.6.1.	Copia del texto normativo.	67
4.6.2.	Antinomias normativas.	68
4.6.2.1.	Al párrafo I.	68
4.6.2.2.	Al párrafo II.	74



GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ

4.6.2.3.	Al párrafo III.	77
4.6.2.4.	Al párrafo II y III.	79
4.6.3.	Patrón de asentamiento vigente (para Anexo 13 Bajo Seguencoma).	81
4.6.4.	Patrón de asentamiento propuesto.	82
4.6.5.	Comparación cartillas normativas.	83
4.6.5.1.	Cartilla normativa vigente.	83
4.6.5.2.	Cartilla normativa propuesta.	83
4.6.5.3.	Tabla comparativa.	84
4.6.6.	Relación de alturas e impacto urbano.	84
4.6.7.	Patrón de asentamiento vigente (para Anexo 13 Gramadal).	84
4.6.8.	Patrón de asentamiento propuesto.	85
4.6.9.	Comparación cartillas normativas.	86
4.6.9.1.	Cartilla normativa vigente.	86
4.6.9.2.	Cartilla normativa propuesta.	86
4.6.9.3.	Tabla comparativa.	86
4.6.10.	Relación de alturas e impacto urbano.	87
4.6.11.	Patrón de asentamiento vigente (para Anexo 13 Obrajes).	87
4.6.12.	Patrón de asentamiento propuesto.	88
4.6.13.	Comparación cartillas normativas.	89
4.6.13.1.	Cartilla normativa vigente.	89
4.6.13.2.	Cartilla normativa propuesta.	89
4.6.13.3.	Tabla comparativa.	89
4.6.14.	Relación de alturas e impacto urbano.	90
4.6.15.	Patrón de asentamiento vigente (para Anexo 14 Alto Obrajes).	90
4.6.16.	Patrón de asentamiento propuesto.	91
4.6.17.	Comparación cartillas normativas.	91
4.6.17.1.	Cartilla normativa vigente.	91
4.6.17.2.	Cartilla normativa propuesta.	92
4.6.17.3.	Tabla comparativa.	92
4.6.18.	Relación de alturas e impacto urbano.	93
4.7.	Artículo Séptimo	93
4.7.1.	Copia del texto normativo.	93
4.7.2.	Antinomias normativas.	94
4.7.2.1.	Al párrafo I y II.	94



GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ

4.7.2.2.	Al párrafo II.	97
4.7.3.	Patrón de asentamiento vigente.	100
4.7.4.	Patrón de asentamiento propuesto.	100
4.7.5.	Comparación cartillas normativas.	101
4.7.5.1.	Cartilla normativa vigente.	101
4.7.5.2.	Cartilla normativa propuesta.	101
4.7.5.3.	Tabla comparativa.	101
4.7.6.	Relación de alturas e impacto urbano.	102
4.8.	Artículo Octavo	103
4.8.1.	Copia del texto normativo.	103
4.8.2.	Antinomias normativas.	103
4.9.	Artículo Noveno	103
4.9.1.	Copia del texto normativo.	103
4.9.2.	Antinomias normativas.	103
4.10.	Artículo Décimo	104
4.10.1.	Copia del texto normativo.	104
4.10.2.	Antinomias normativas.	104
5.	CONCLUSIONES	105
6.	RECOMENDACIONES	106

La Paz
ciudad en movimiento