










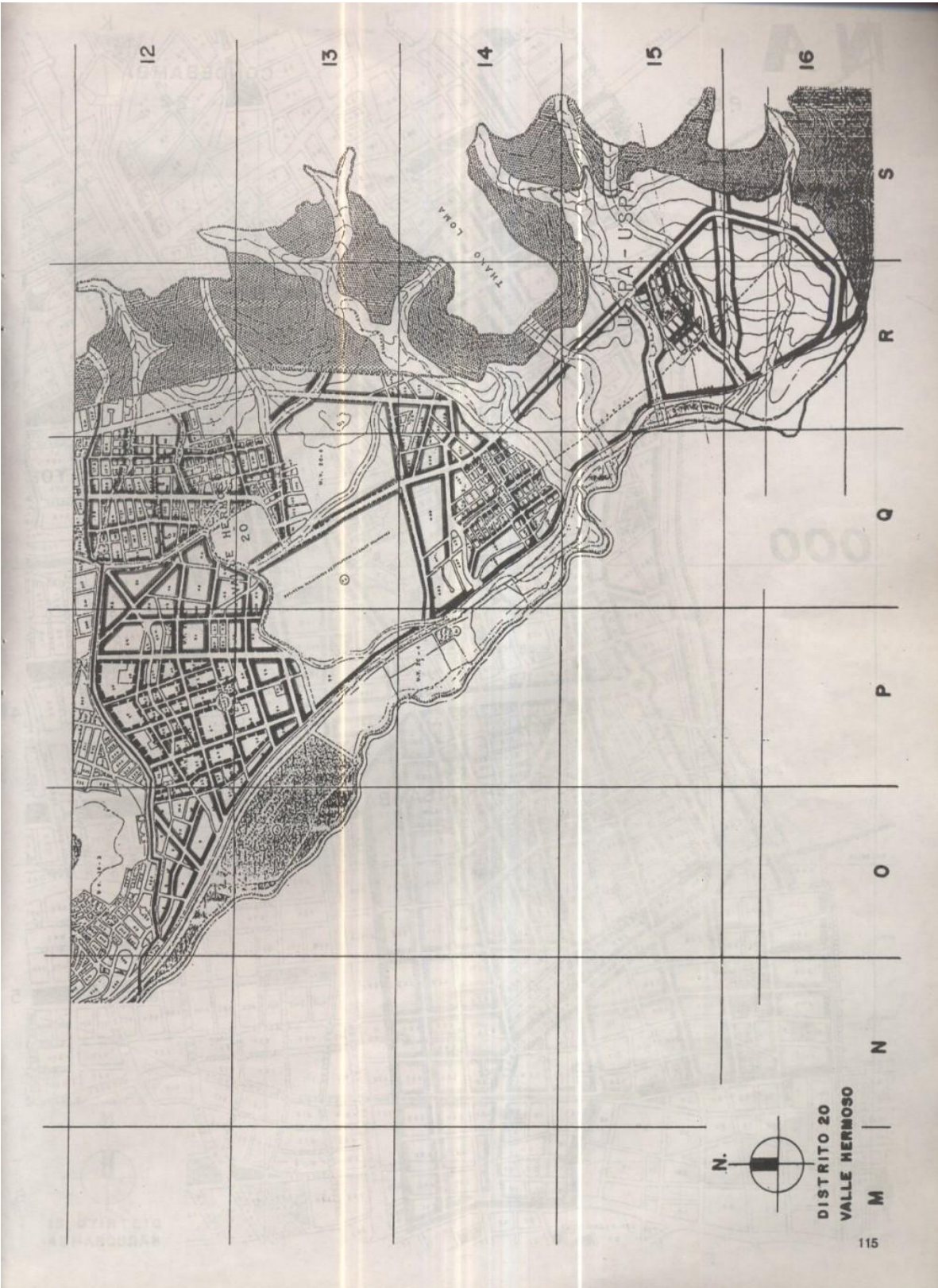


N.  
13  
DISTRITO 10  
ALALAY SUD 113

## RETIROS FRONTALES

### REFERENCIAS:

	RETIRO FRONTAL (Faja Jardín)	10.00 m.
	RETIRO FRONTAL (Faja Jardín)	7.50 m.
	RETIRO FRONTAL (Faja Jardín)	6.50 m.
	RETIRO FRONTAL (Faja Jardín)	5.00 m.
	RETIRO FRONTAL (Faja Jardín)	3.50 m.
	RETIRO FRONTAL (Faja Jardín)	3.00 m.
	RETIRO JARDIN FRONTAL MIXTO	50 % EN RASANTE 50 % CON RETIRO
	EDIFICACION SOBRE RASANTE	
	EJE DE CRECIMIENTO VERTICAL CON FAJA JARDIN FRONTAL	
	EJE DE CRECIMIENTO VERTICAL SIN FAJA JARDIN FRONTAL	
	RETIRO FRONTAL A DEFINIR DE ACUERDO A VERIFICACION DE PERFILES DE VIA EN SITIO.	



12

13

14

15

16

TIANG LOHA

UAPA - USPA

20

S

R

Q

P

O

N

N.

DISTRITO 20  
VALLE HERMOSO

M


115



**NA**

P.E.P.

**000**

N.  
  
**DISTRITO 21  
 SARCOBAMBA**

116





CENTRAL AVENIDA SIMON LOPEZ

PLANTA TRAMIERA  
AGUA POTABLE  
MISICUBA

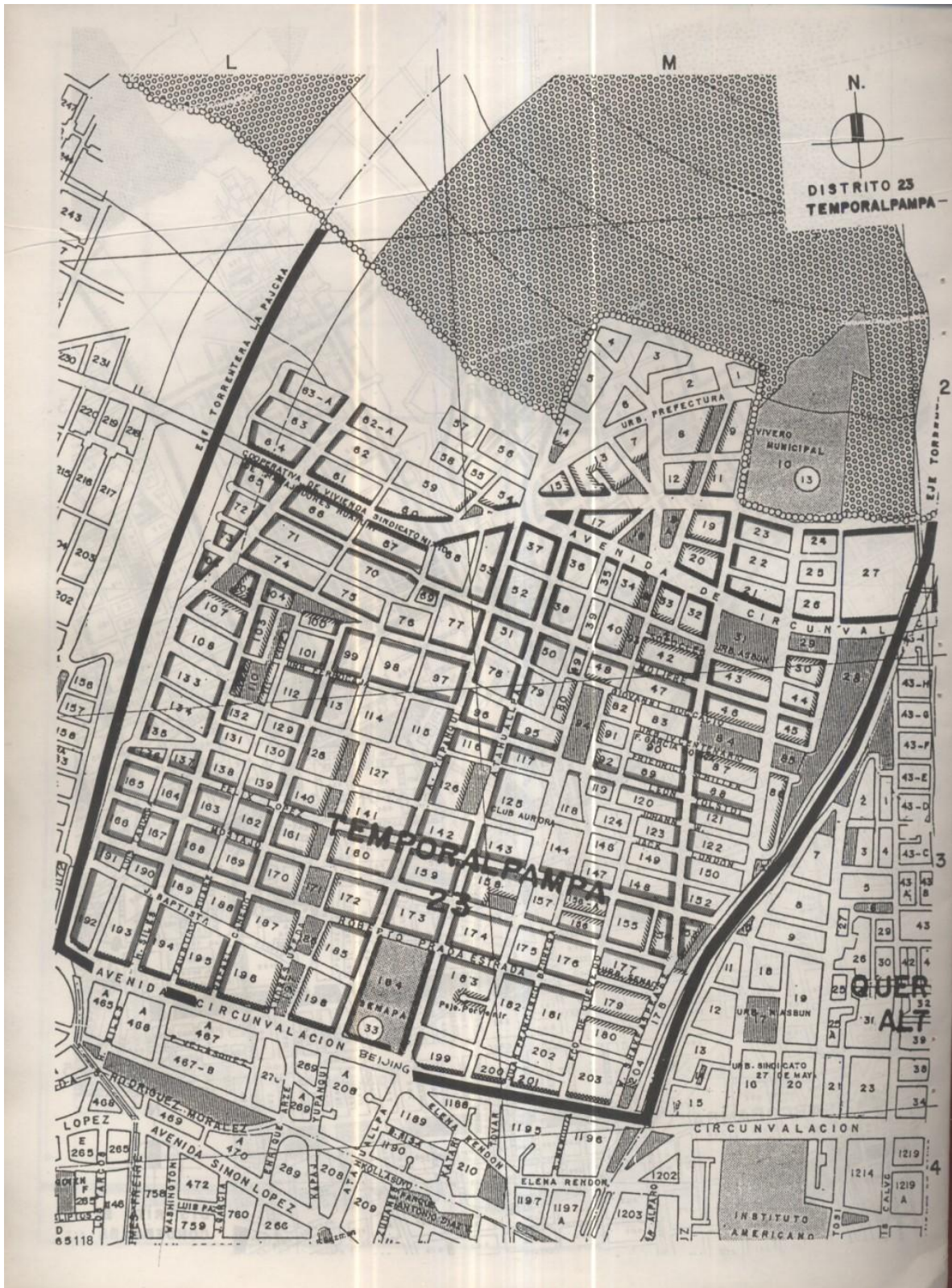
CONDEBAMBA

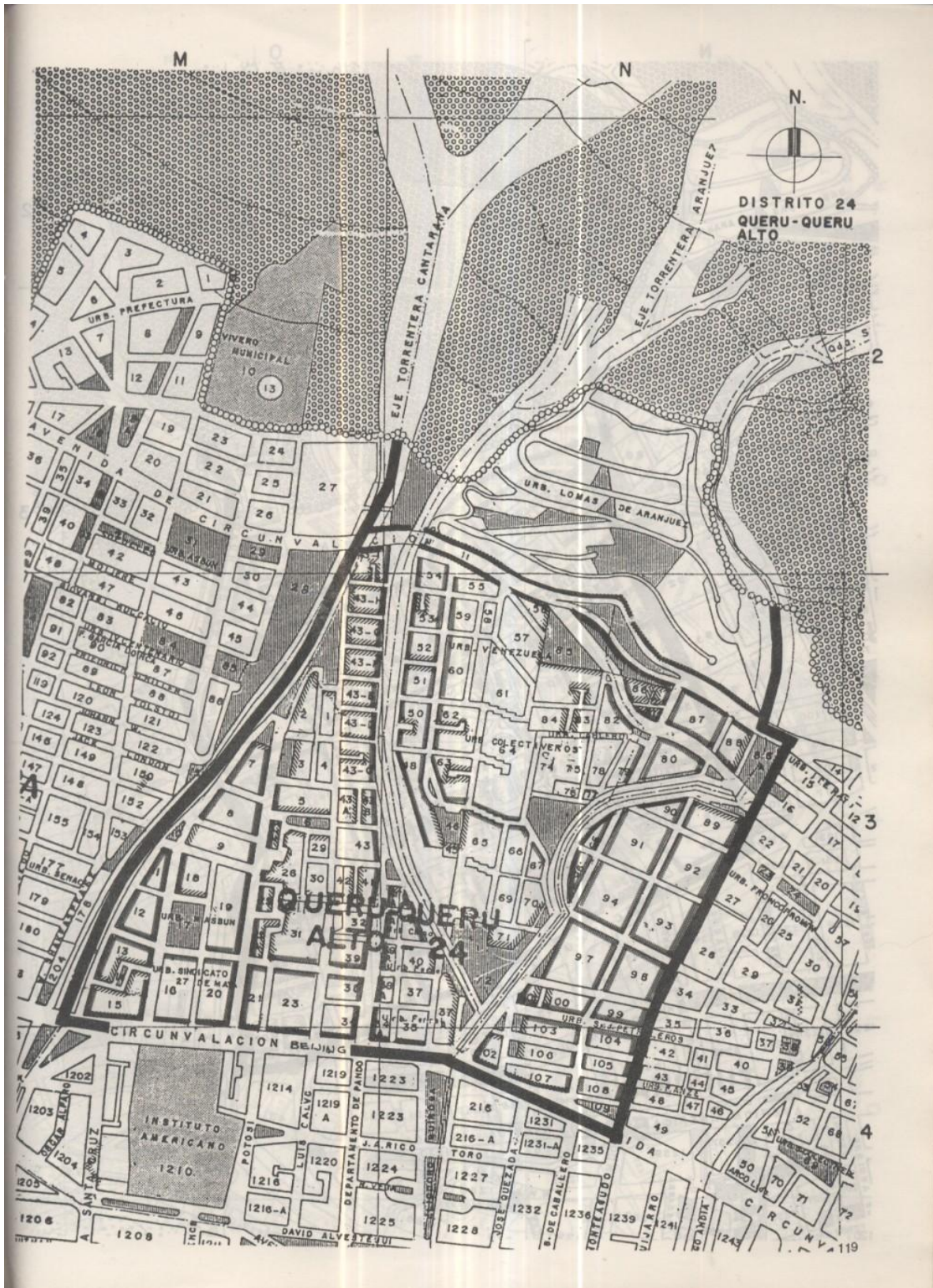
MAYORAZGO

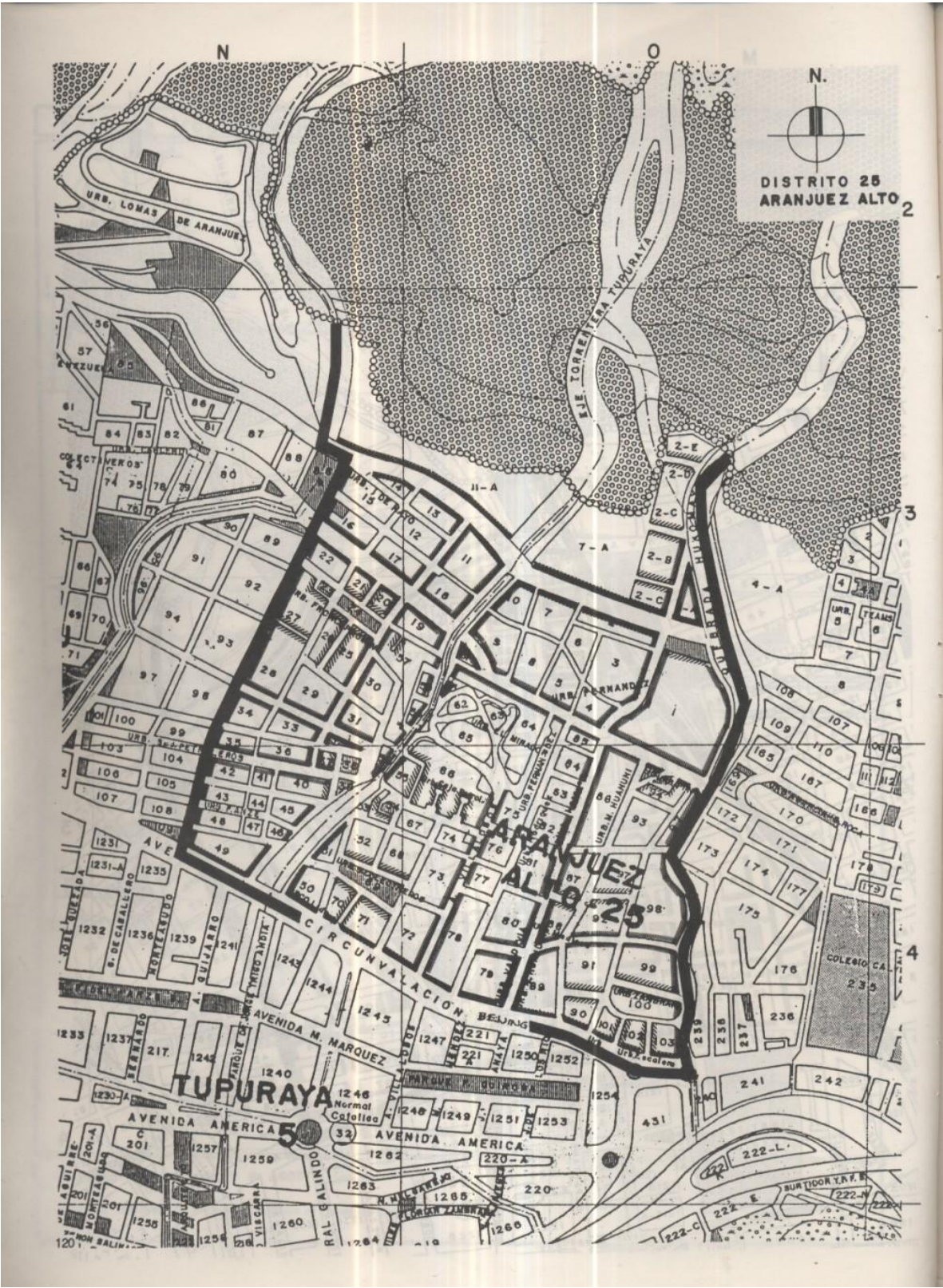
SARGOBAMBA

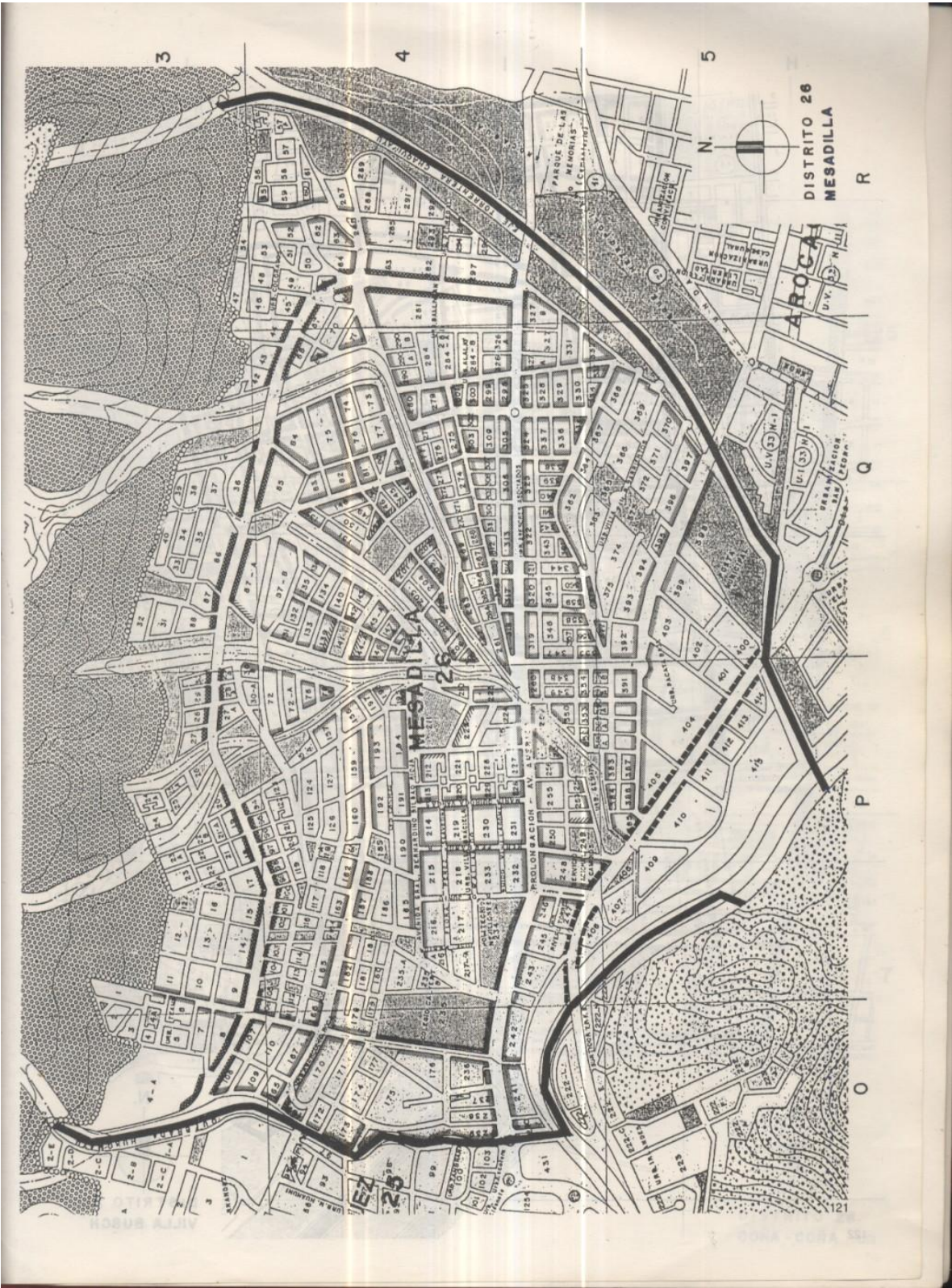
SARGO

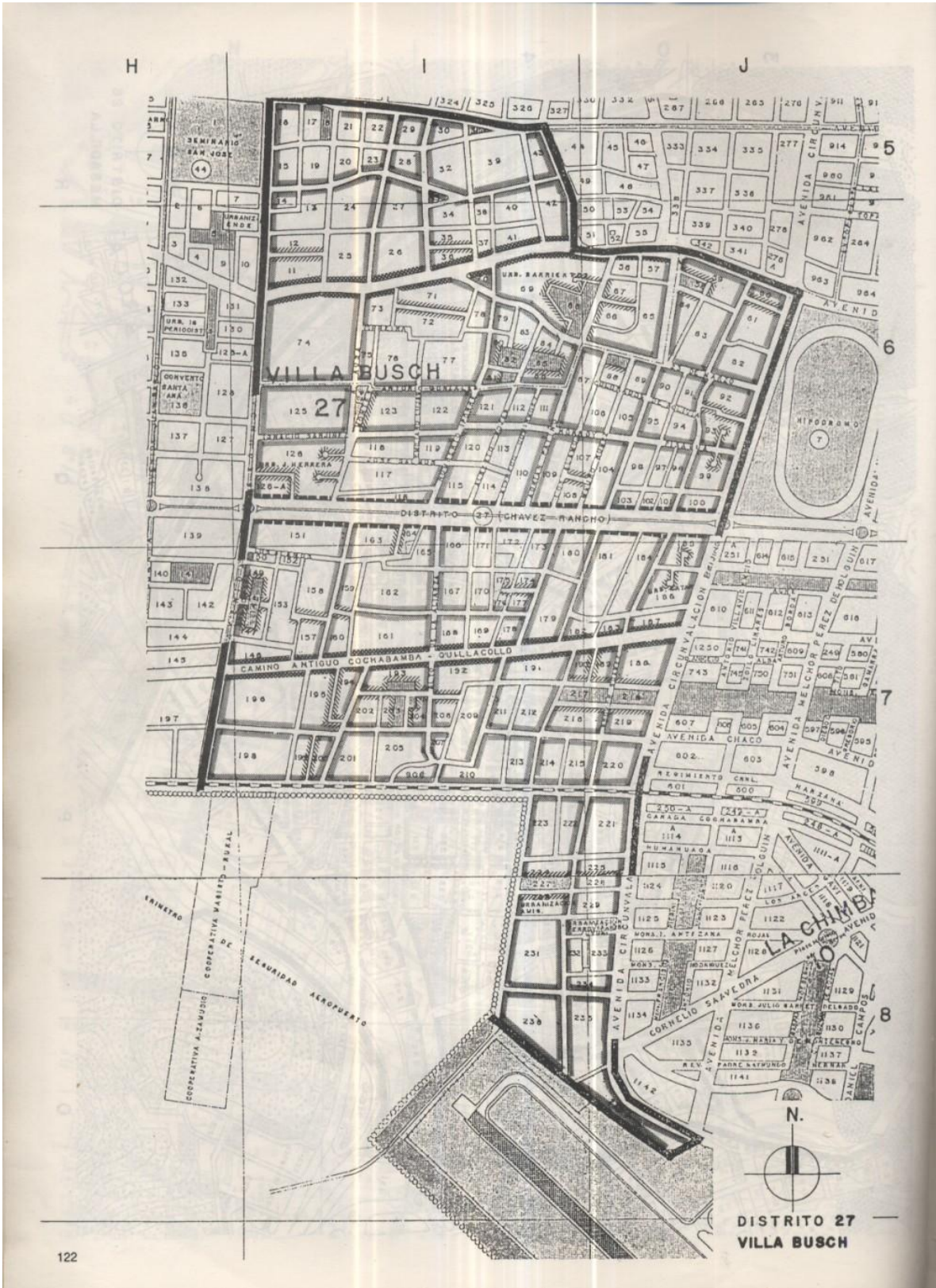
N.  
DISTRITO 22 6  
CONDEBAMBA 117

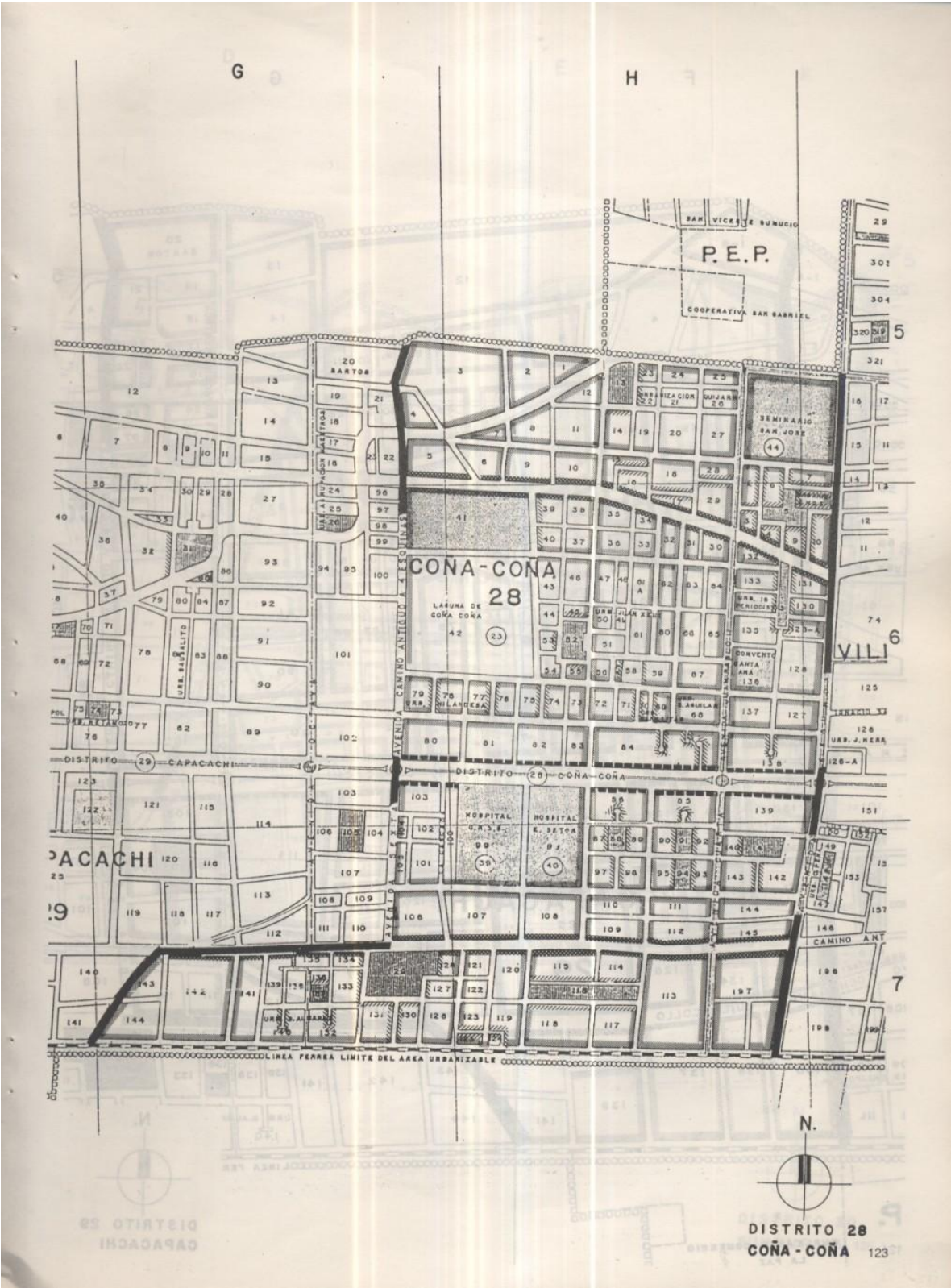






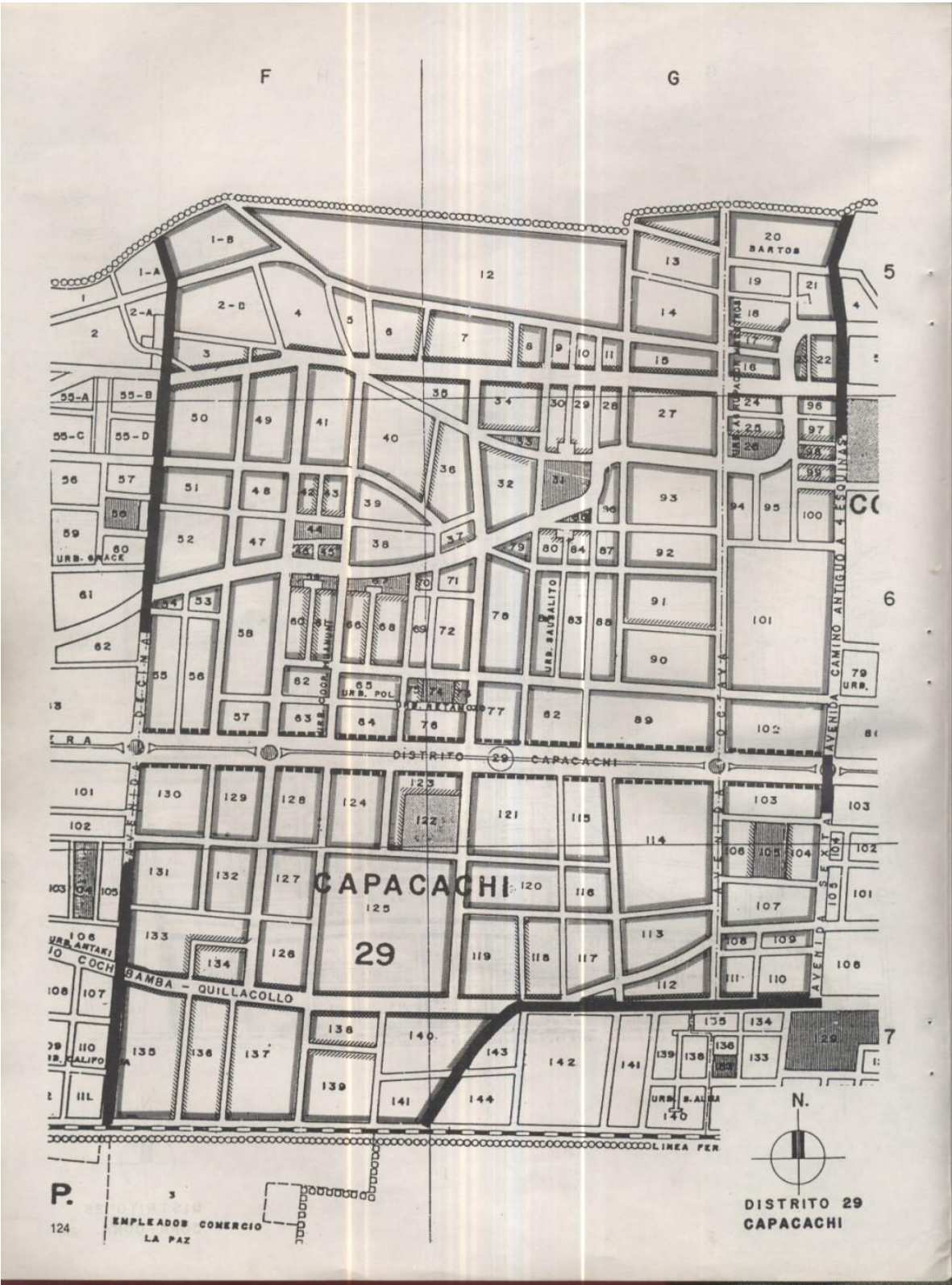




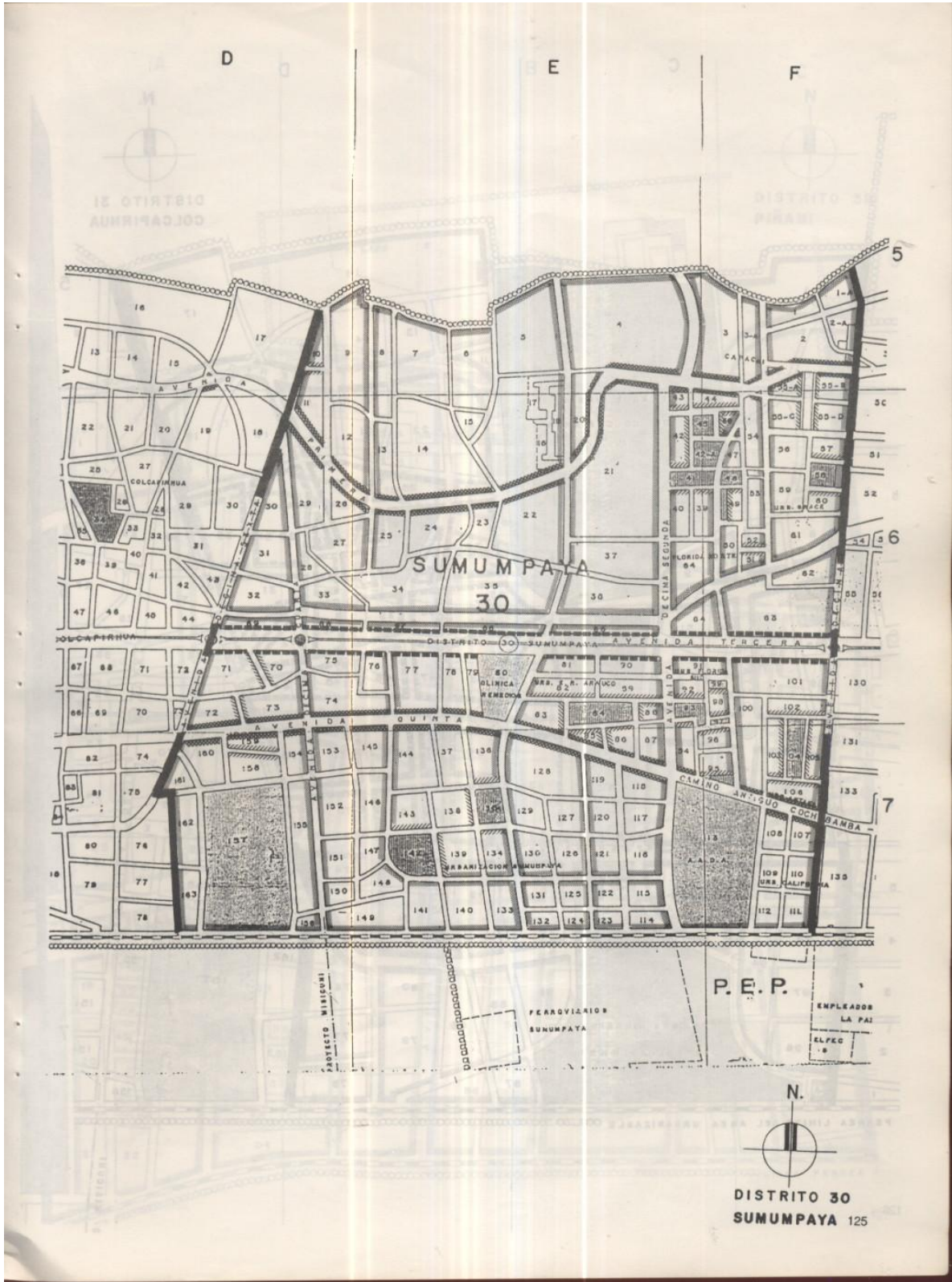


F

G



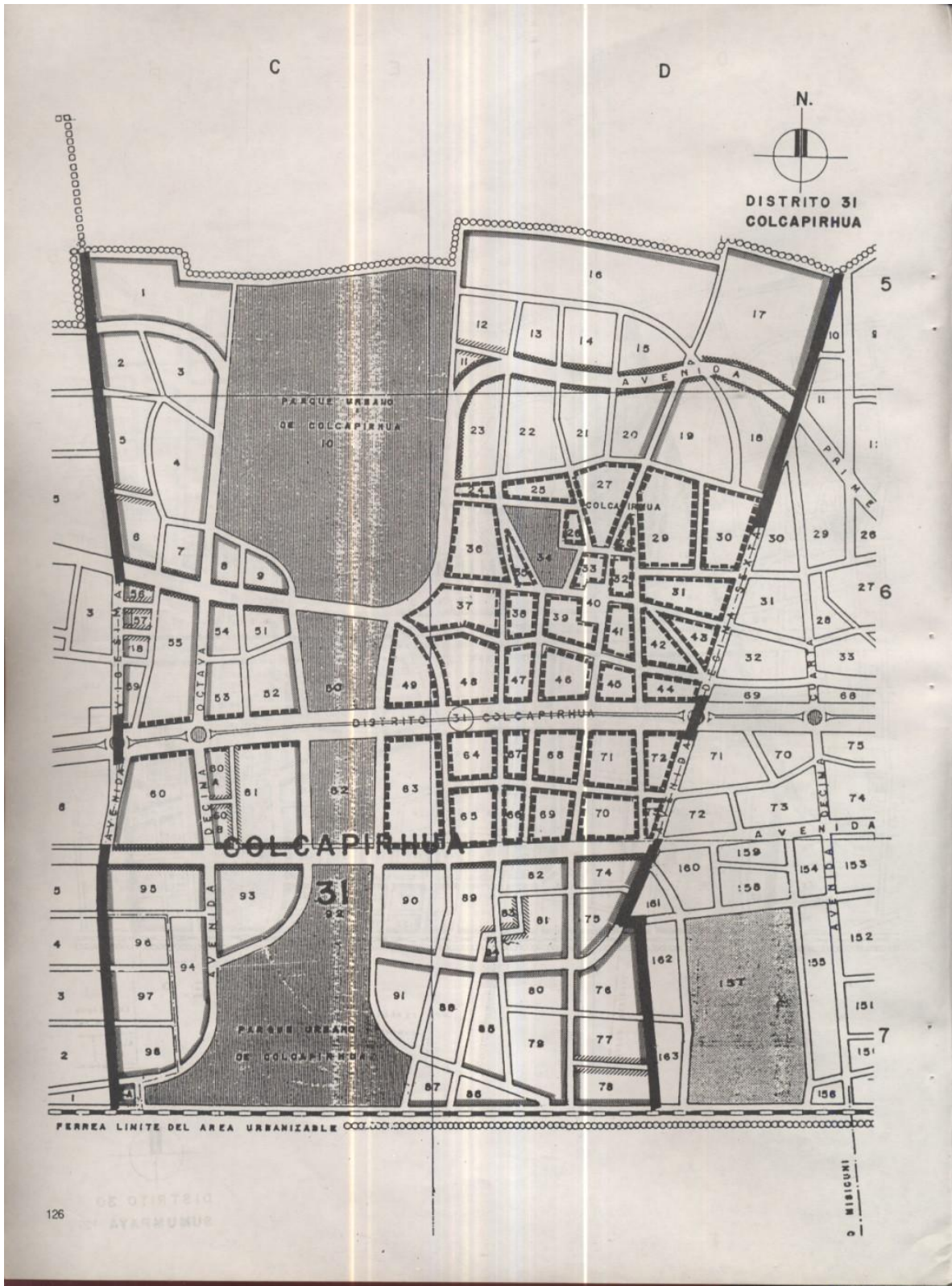


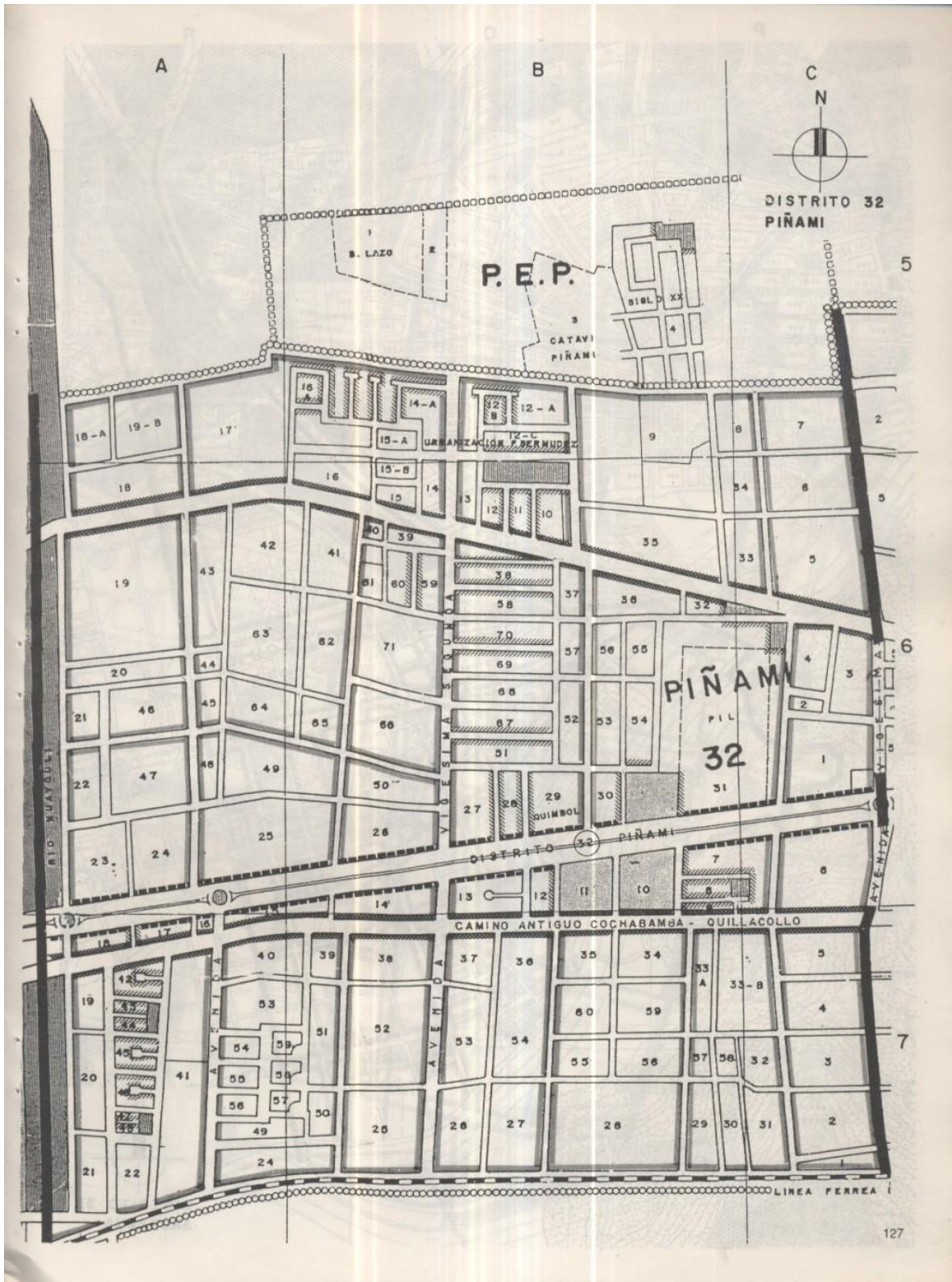


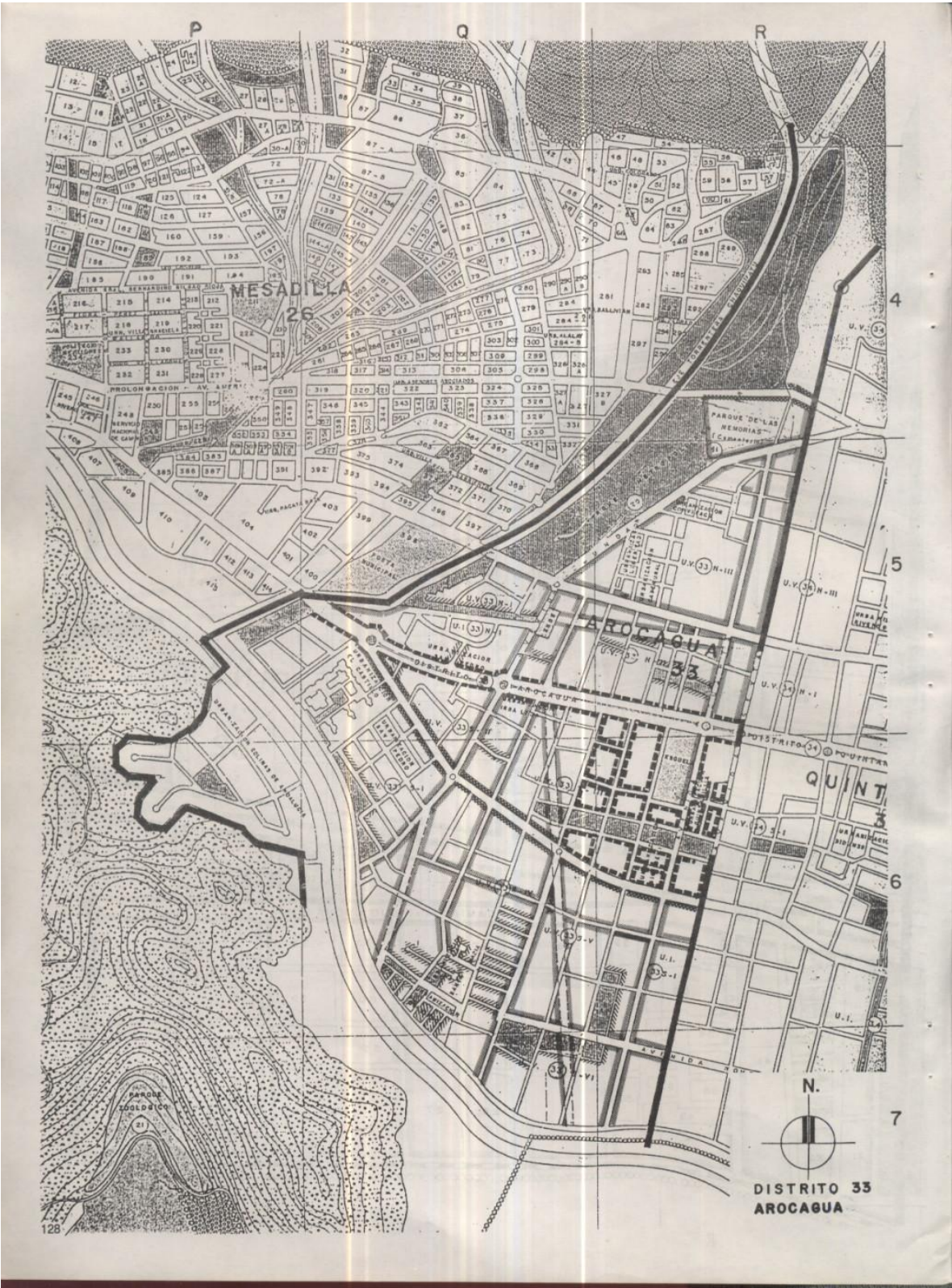
P.E.P.

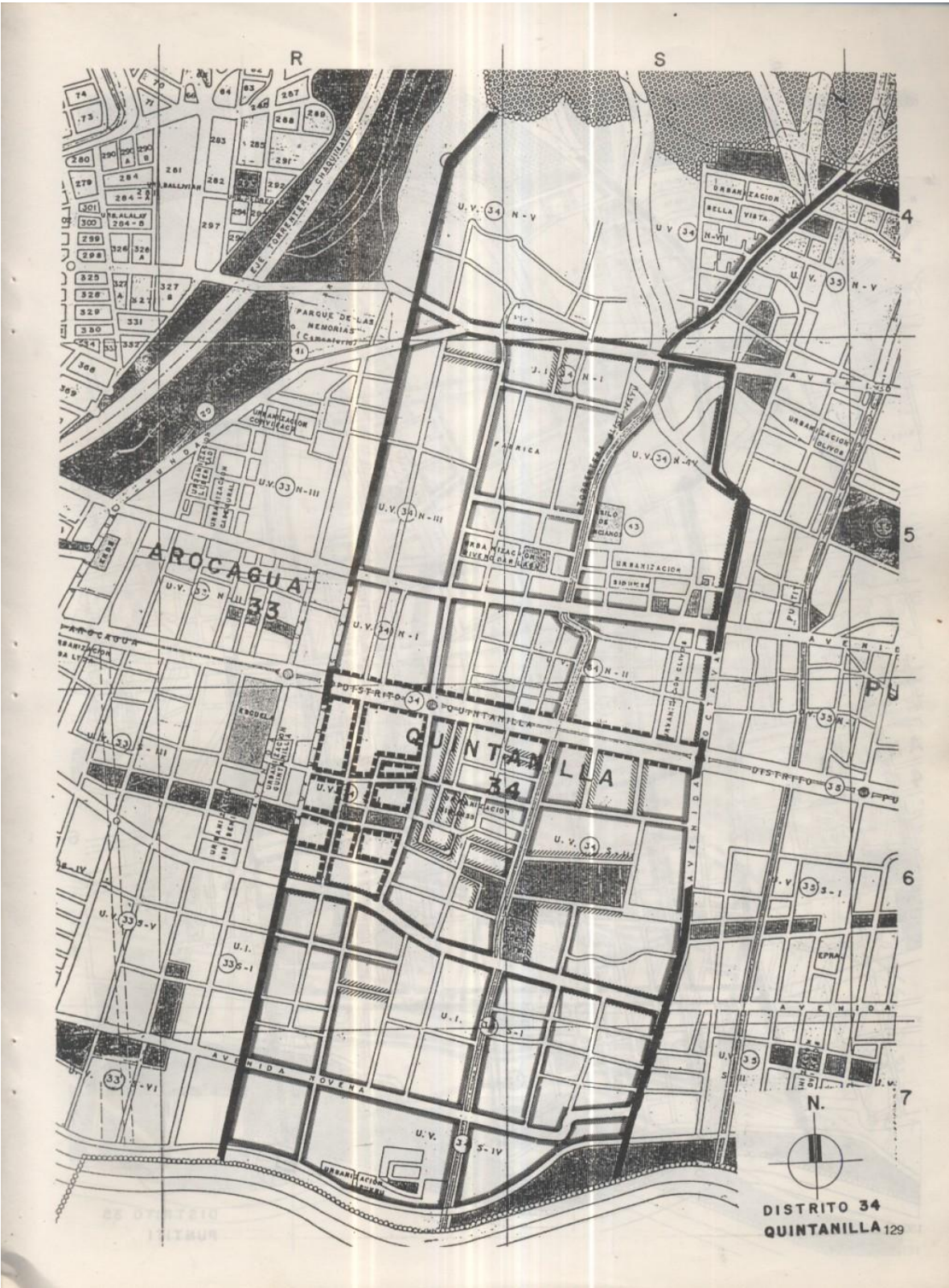
N.

DISTRITO 30  
SUMUPAYA 125

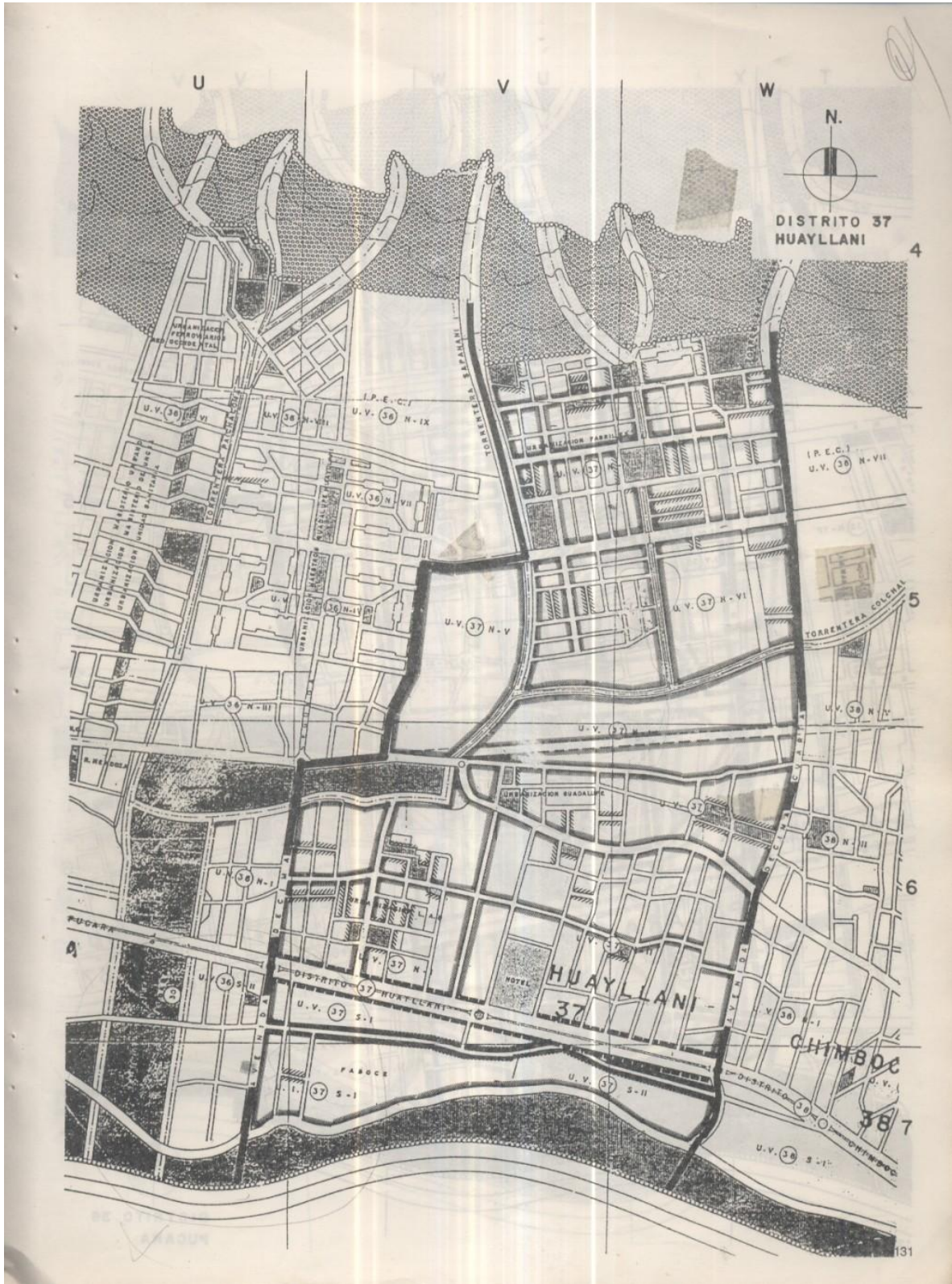












DISTRITO 37  
HUAYLLANI



4

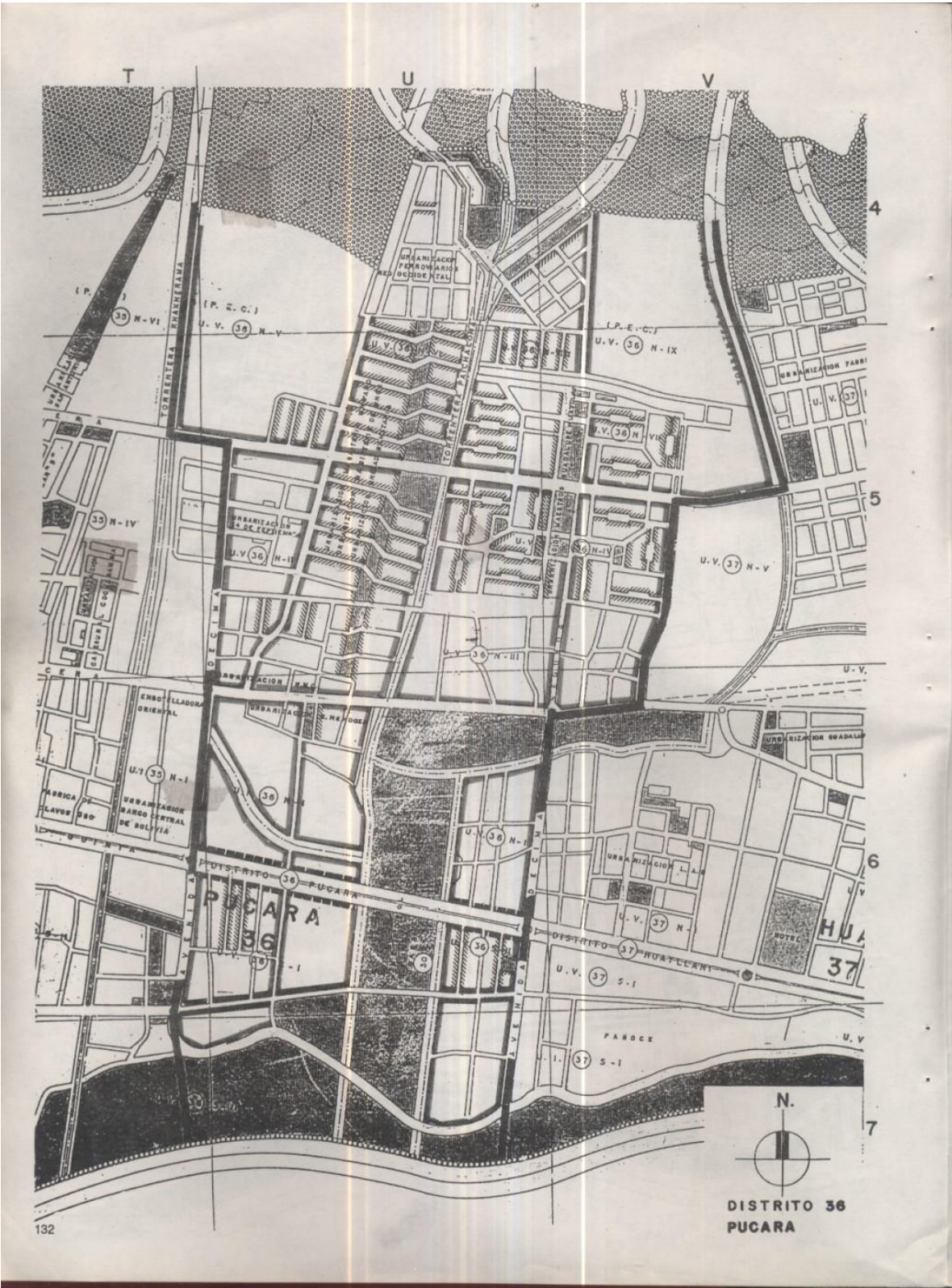
5

6

7

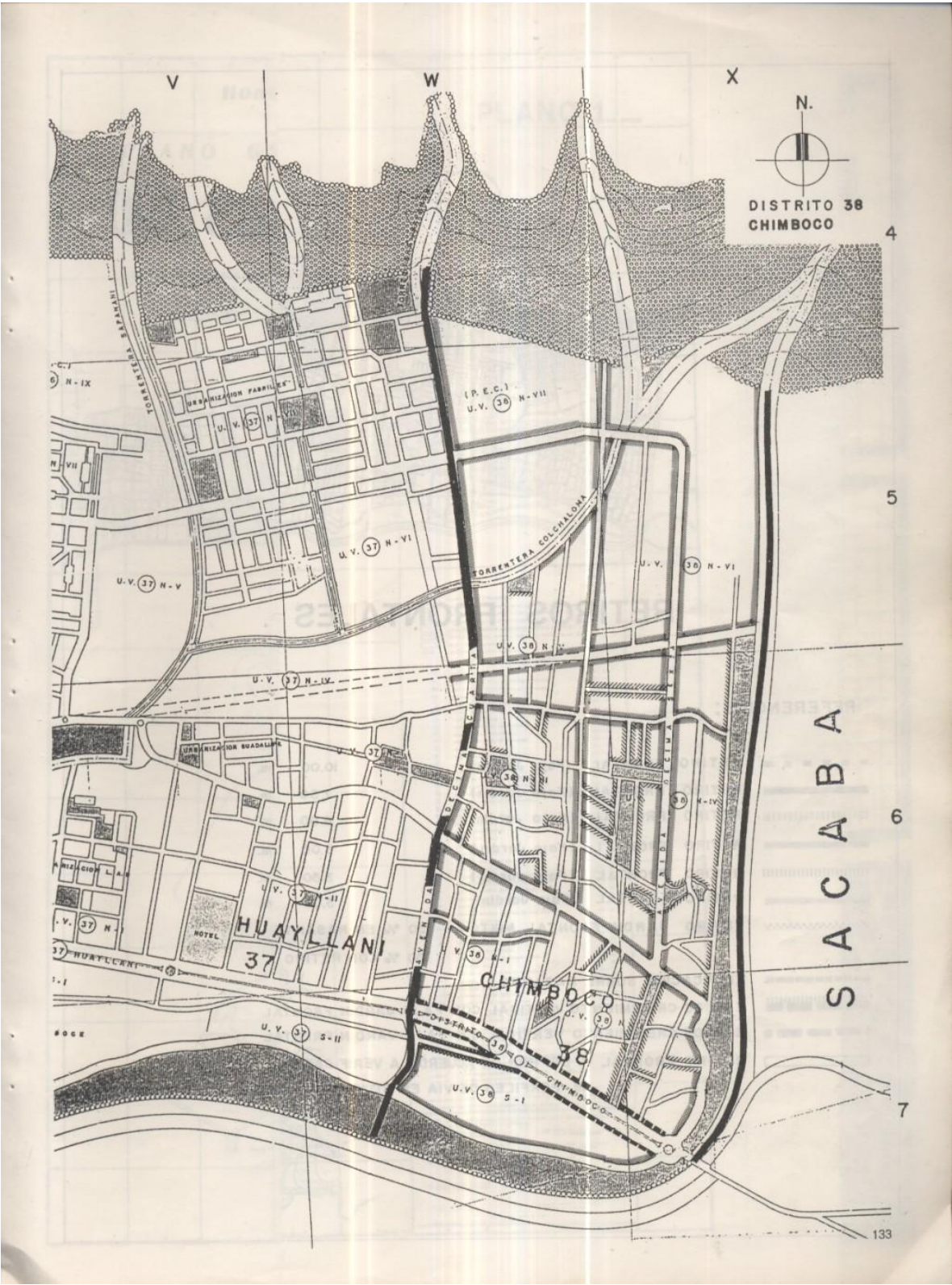
HUAYLLANI  
37

CHIMBOTE




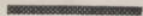
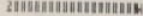

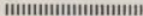
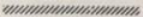
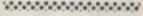
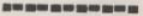


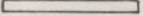
DISTRITO 36  
PUCARA





## RETIROS FRONTALES

### REFERENCIAS:

	RETIRO FRONTAL (Faja Jardín)	10.00 m.
	RETIRO FRONTAL (Faja Jardín)	7.50 m.
	RETIRO FRONTAL (Faja Jardín)	6.50 m.
	RETIRO FRONTAL (Faja Jardín)	5.00 m.
	RETIRO FRONTAL (Faja Jardín)	3.50 m.
	RETIRO FRONTAL (Faja Jardín)	3.00 m.
	RETIRO JARDIN FRONTAL MIXTO	50 % EN RASANTE 50 % CON RETIRO
	EDIFICACION SOBRE RASANTE	
	EJE DE CRECIMIENTO VERTICAL CON FAJA JARDIN FRONTAL	
	EJE DE CRECIMIENTO VERTICAL SIN FAJA JARDIN FRONTAL	
	RETIRO FRONTAL A DEFINIR DE ACUERDO A VERIFICACION DE PERFILES DE VIA EN SITIO.	

Honorable Municipalidad

PLANO GENERAL DEL AREA URBANA



COCHABAMBA



ESCALA MODIFICADA PARA CALLES

ESCALA 1:40,000

*Alfonso*  
LAZARUSO GONZALEZ MEX

*Manuel*  
LAZARUSO GONZALEZ MEX

PUBLICACION APROBADA SEGUN ORDENANZA MUNICIPAL N° 82990



# PLANO 1.



SACABA

### REFERENCIAS

1. Tipo de zona (urbano, industrial, etc.)  
2. Nivel de desarrollo (alta, media, baja)  
3. Tipo de terreno (plano, inclinado)  
4. Tipo de suelo (arenoso, arcilloso, etc.)

- 1. PASEO DE LA LECTURA
- 2. GRANDE EDIFICIO COMERCIAL
- 3. GRANDE EDIFICIO ADMINISTRATIVO
- 4. GRANDE EDIFICIO EDUCATIVO
- 5. GRANDE EDIFICIO CULTURAL
- 6. GRANDE EDIFICIO INDUSTRIAL
- 7. GRANDE EDIFICIO RESIDENCIAL
- 8. GRANDE EDIFICIO RELIGIOSO
- 9. GRANDE EDIFICIO SOCIAL
- 10. GRANDE EDIFICIO TURISTICO

11. El terreno se divide en zonas urbanas, industriales, etc.  
12. El terreno se divide en zonas de desarrollo, etc.  
13. El terreno se divide en zonas de terreno plano, etc.  
14. El terreno se divide en zonas de suelo arenoso, etc.

Honorable Municipalidad

PLANO GENERAL DEL AREA URBANA



COCHABAMBA



ESCALA MODIFICADA PARA CALLES

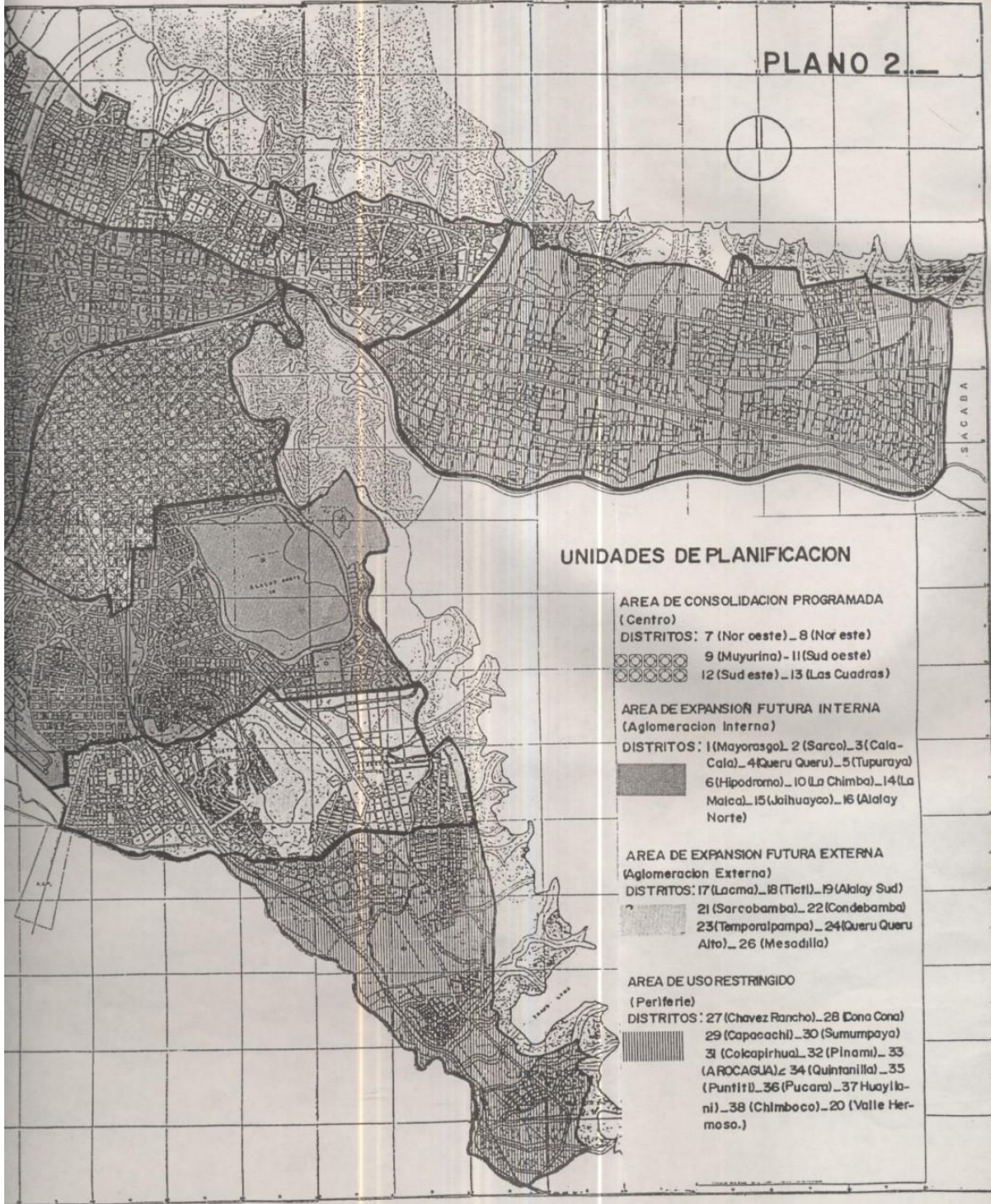
ESCALA 1:40,000

LAZARO SOLARTE

LAZARO SOLARTE



PLANO 2



UNIDADES DE PLANIFICACION

AREA DE CONSOLIDACION PROGRAMADA  
(Centro)

DISTRITOS: 7 (Nor oeste) \_ 8 (Nor este)  
9 (Muyurina) \_ 11 (Sud oeste)  
12 (Sud este) \_ 13 (Las Cuadras)

AREA DE EXPANSION FUTURA INTERNA  
(Aglomeracion Interna)

DISTRITOS: 1 (Mayorazgo) \_ 2 (Sarco) \_ 3 (Cala-  
Cala) \_ 4 (Queru Queru) \_ 5 (Tupuraya)  
6 (Hipodromo) \_ 10 (La Chimba) \_ 14 (La  
Maica) \_ 15 (Jaihuayo) \_ 16 (Alalay  
Norte)

AREA DE EXPANSION FUTURA EXTERNA  
(Aglomeracion Externa)

DISTRITOS: 17 (Lacma) \_ 18 (Tiafi) \_ 19 (Alalay Sud)  
21 (Sarcobamba) \_ 22 (Condebamba)  
23 (Temporalpampa) \_ 24 (Queru Queru  
Alto) \_ 26 (Mesadilla)

AREA DE USO RESTRINGIDO  
(Periferie)

DISTRITOS: 27 (Chavez Rancho) \_ 28 (Dona Cona)  
29 (Capacachi) \_ 30 (Sumumpya)  
31 (Cokcapirhua) \_ 32 (Pinami) \_ 33  
(AROCAGUA) \_ 34 (Quintanilla) \_ 35  
(Puntiti) \_ 36 (Pucara) \_ 37 (Huaylla-  
ni) \_ 38 (Chimboco) \_ 20 (Valle Her-  
moso.)

Honorable Municipalidad

PLANO GENERAL DEL AREA URBANA



COCHABAMBA



ESCALA MODIFICADA PARA CALLES

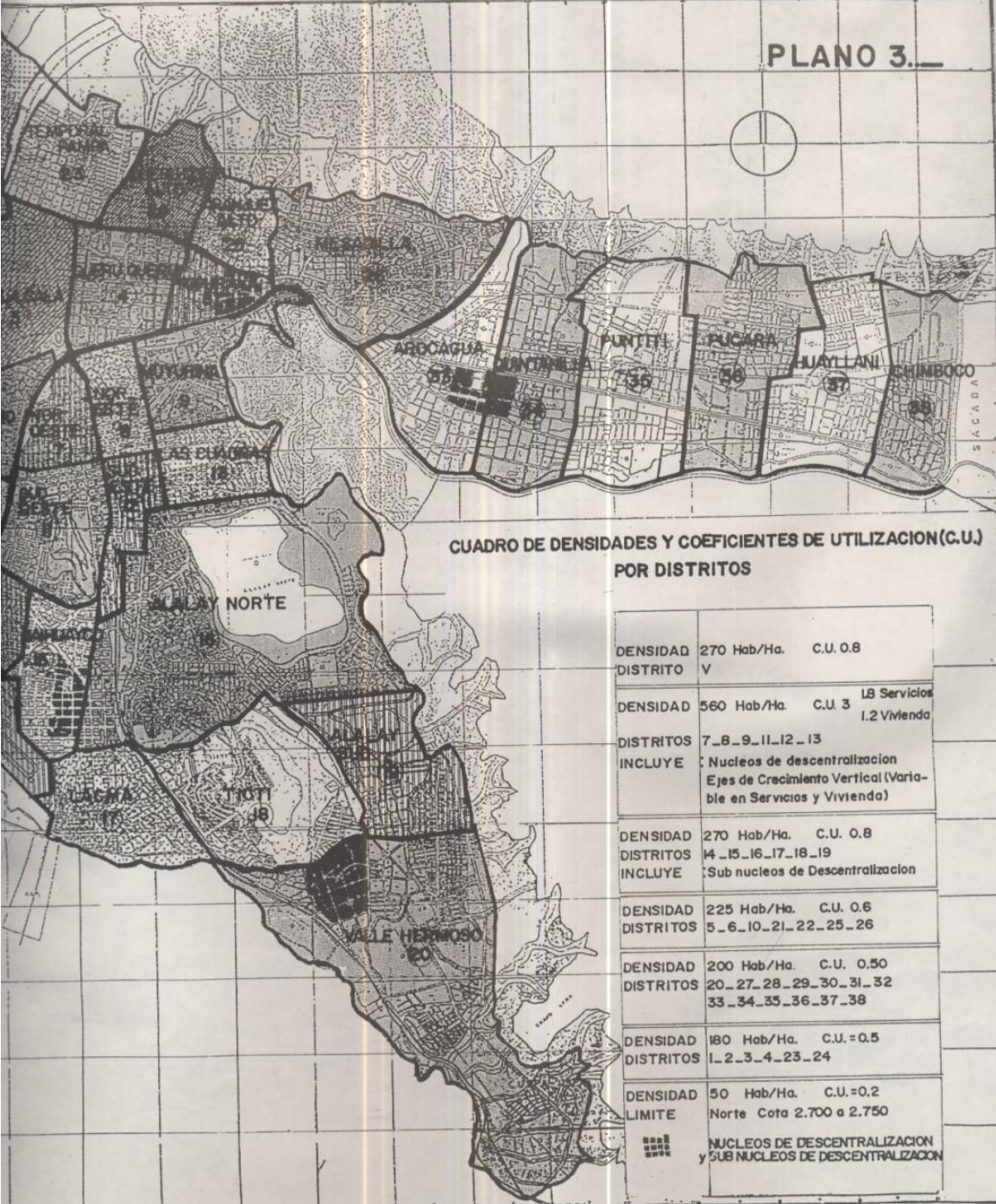
ESCALA 1:40.000

LAZARO TORREALBA  
DISEÑADOR


LAZARO TORREALBA  
DISEÑADOR



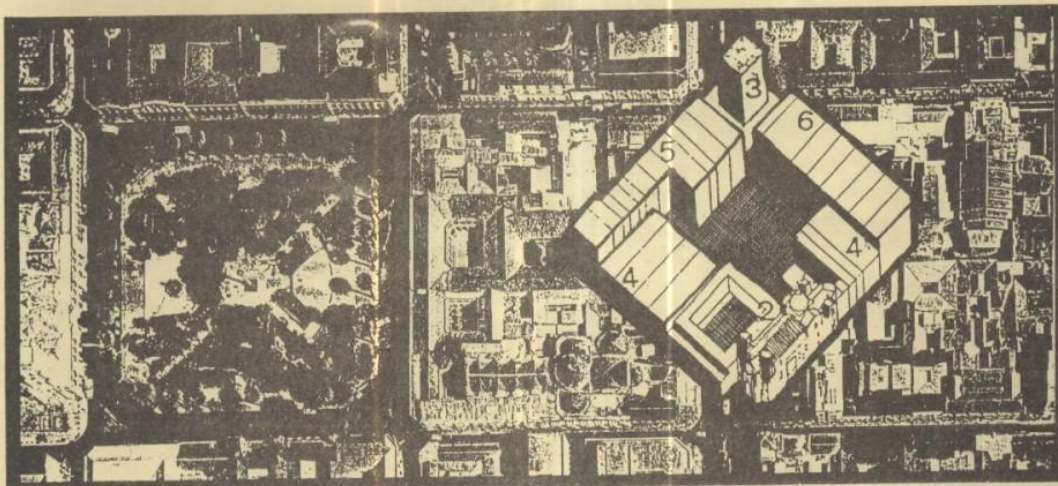
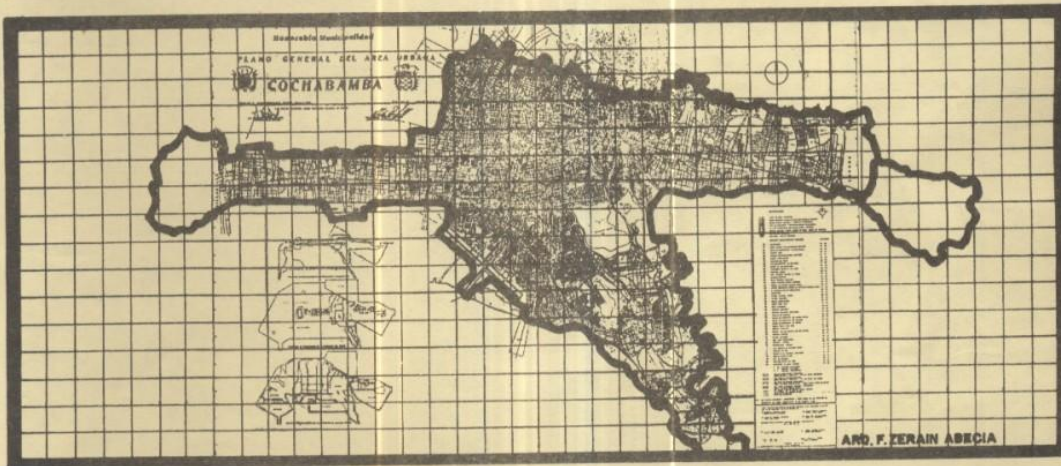
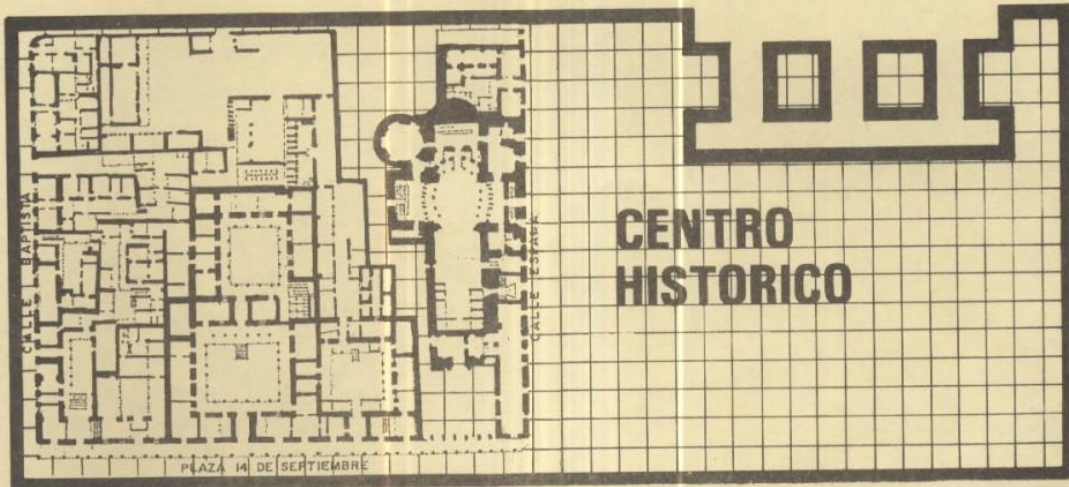
PLANO 3.

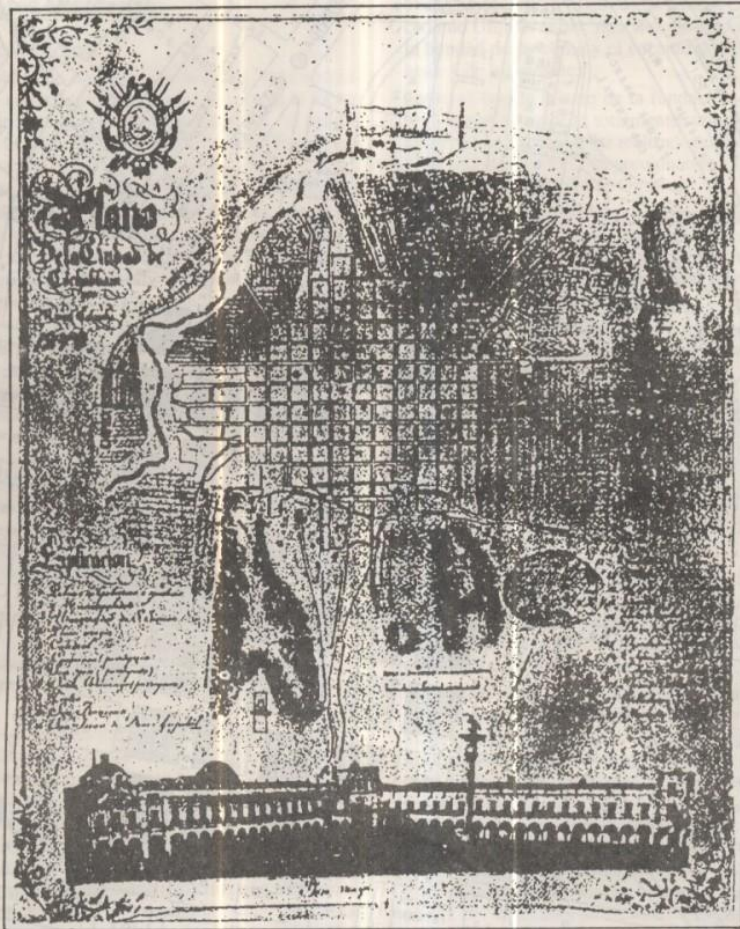


CUADRO DE DENSIDADES Y COEFICIENTES DE UTILIZACION(C.U.)  
POR DISTRITOS

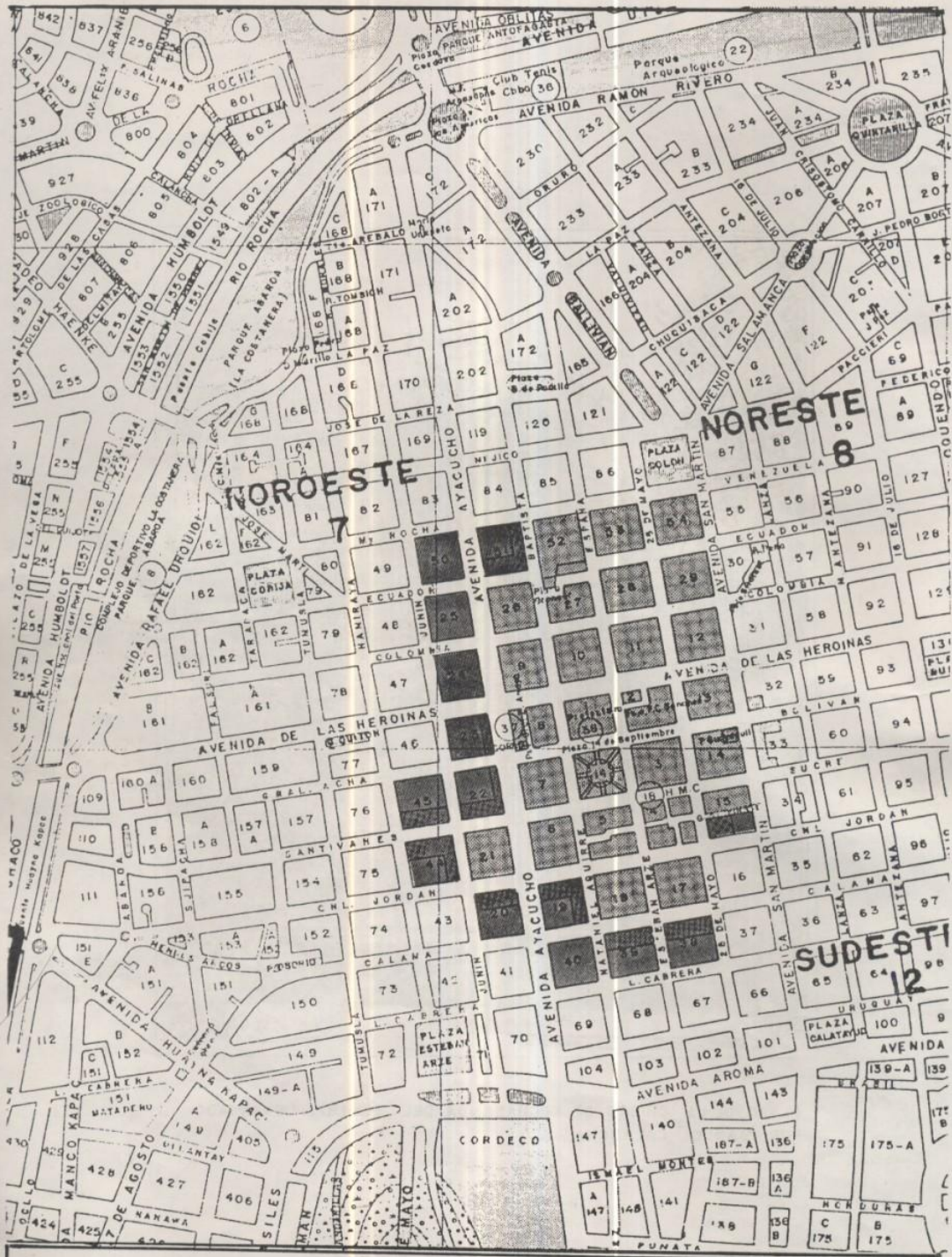
DENSIDAD	270 Hab/Ha.	C.U. 0.8
DISTRITO	V	
DENSIDAD	560 Hab/Ha.	C.U. 3
DISTRITOS	7_8_9_11_12_13	
INCLUYE	Nucleos de descentralizacion Ejes de Crecimiento Vertical (Variable en Servicios y Vivienda)	
DENSIDAD	270 Hab/Ha.	C.U. 0.8
DISTRITOS	14_15_16_17_18_19	
INCLUYE	Sub nucleos de Descentralizacion	
DENSIDAD	225 Hab/Ha.	C.U. 0.6
DISTRITOS	5_6_10_21_22_25_26	
DENSIDAD	200 Hab/Ha.	C.U. 0.50
DISTRITOS	20_27_28_29_30_31_32 33_34_35_36_37_38	
DENSIDAD	180 Hab/Ha.	C.U.=0.5
DISTRITOS	1_2_3_4_23_24	
DENSIDAD	50 Hab/Ha.	C.U.=0.2
LIMITE	Norte Cota 2.700 a 2.750	
	 NUCLEOS DE DESCENTRALIZACION y SUB NUCLEOS DE DESCENTRALIZACION	







PLANO DE LA CIUDAD DE COCHABAMBA DEL AÑO 1873 LEVANTADO  
POR MANUEL CALANCHA...—



2 AREA DE PRESERVACION HISTORICA - DISTRITO V

# REGLAMENTO GENERAL DEL CENTRO HISTORICO

## Capítulo I

### 1. Antecedentes Históricos

#### 1.1. Origen-Fundación

El sistema de explotación imperante en la época, hace necesario la creación de una red urbana que giró en torno a la fuente de riqueza que fue Potosí, esta red, manifestó un eje central que involucró y articuló la Región Cordillerana de Charcas con el de Lima y de Buenos Aires.

La creación de la Real Audiencia de Charcas en 1557 se debió a las razones siguientes: la distancia a Lima; la estrategia político militar, la seguridad potosina "fué la llave de todo el Perú". Las posteriores fundaciones de Cochabamba, Tarija, Santa Cruz y Oruro, fueron a reforzar la solvencia de la audiencia en diversos aspectos relacionados con los objetivos perseguidos con su creación.

Cochabamba nace por lo tanto, como parte de un proceso de explotación y de expansión agrícola generado a su vez por la expansión de la minería potosina, que concretamente trata de consolidar el asentamiento hispano de tipo agrario a los valles centrales.

Lo importante es destacar que el valle de Cochabamba aún antes de su fundación de la villa de Oropeza articuló su destino al mercado potosino de tal suerte que el creciente auge minero y la vocación cerealera de estos valles, que estaban a la altura de las necesidades de la populosa urbe, definieran la fundación de la ciudad y explicarían su rol dentro del circuito de la minería de la plata.

Los primeros españoles que llegaron a los valles de Cochabamba, lo hicieron en la década de 1530, indudablemente, atraídos por la fama de su excepcional producción maicera, que en tiempos prehispánicos le valiera la denominación de "Granero del Inca".

En cuanto a los antecedentes del remoto pasado del valle y el sitio de fundación, estos se pierden en el terreno de las hipótesis arqueológicas, las referencias históricas sugieren que en tiempos prehistóricos el Valle de Cochabamba, fue el lecho de un gran lago, que los primeros habitantes denominaron Kjo-la-Pankjara (en aymará) y Kjocha-pampa (en quechua) cuyas aguas se evaporaron por el extremo sudoeste, rompiendo el dique natural de pjutina, dando curso a los ríos que abrieran el estrecho o garganta por donde hoy corren las aguas del río de pjutina, cuyo origen tributario son los ríos Tamborada y Rocha.

En este contexto, los indios kanas-cuyo, de origen y presencia histórica no aclarada, se disputaron las tierras con los belicosas kotas del sud-este de kjocha-pampa, ocupando estos (las kanas) la región central, la occidental y el noreste, que aún se llama fama-rancho en tanto que los kotas formarán otro pueblo de valerosos guerreros en la región Karakota, morando en torno a la laguna del mismo nombre o de Alalay. Al sudeste de la actual ciudad de Cochabamba, y en las comarcas de Kjata-pachi y Eskilan (pueblos lacustres totalmente desaparecidos) aquello que fué canata donde se fundó la ciudad de Cochabamba en 1571.

Con referencia a la primera imagen del paisaje de canata, diversos estudios surgieron que en el remoto pasado constituyó "un plano cubierto por espesos bosques".... "su suelo constituye un interesante recuerdo de la edad cuaternaria siendo lecho de uno de los grandes lagos desecados". Todo el plano de Canata se hallaba cubierto de taludes (terreno palustro o pantanoso), baños, boches, rodeado por la espesura de grandes bosques de árboles gigantescos, cuya parte alta se hallaba en Kjala-kjala y Keru-keru, Kjala-pampa, Kenti-pampa, Sarkjo-pampa, Tjupuraya y Arokjagua, tierras de las cuales fueron dueños y señores los kjari y zapalla. En cuanto al significado de la palabra "no existe un acuerdo y es objeto de controversias, al respecto Macedonio Urquidí anota "de todos modos kanata sería el lugar de la bondad de su clima y el encanto de su paisaje, la tierra del amor y de los amantes".

Sobre el detalle mismo de la fundación, existe una larga polémica aún no resuelta totalmente: según Macedonio Urquidí, la verdadera fundación fue realizada por Gerónimo de Osorio un 15 de agosto de 1571, proporcionando en su conocida obra "el origen de la noble Villa de Oropeza".

En contraposición Jose Benito Guzmán afirma en su "cronica de lo que fue y de lo que pudo ser la Villa de Oropeza" (1884) que la verdadera y definitiva fundación fue llevada a cabo un 1 de enero de 1574 por Sebastián Barba de Padilla.

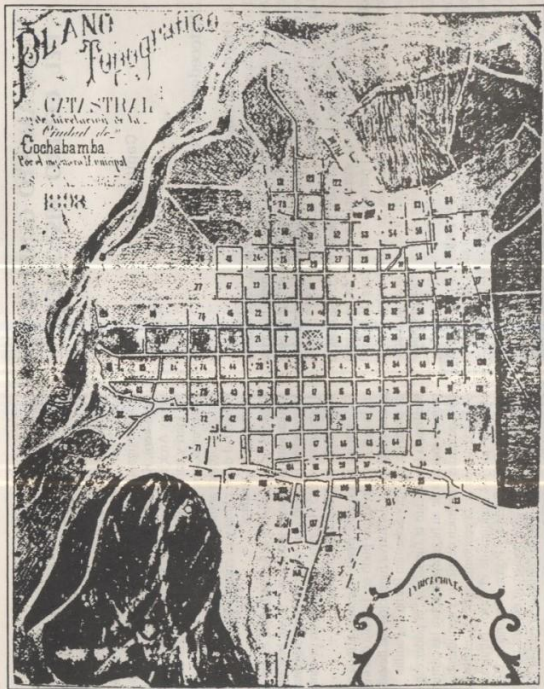
Realizada finalmente la fundación, el poder español, dió una primera muestra de su hegemonía sobre las comunidades andinas sometidas a régimen de tributo y servidumbre como efecto de la expansión de la economía agrícola, al disponer Barba de Padilla, que los caciques de el Paso, Tiquipaya, Sipe-Sipe, Tapacari, Paria, Sacaba y Pocona destinarán 200 indios en un término de 10 días; para comenzar con los trabajos de edificación de la villa. Se dispuso como lugar para la Plaza Principal, la actual Plaza 14 de Septiembre, donde cuatro años más tarde, según la referencia del padre Calancha, se fundó el convento de San Agustín, en el mismo sitio donde hoy funciona el Teatro Achá.

En 1581, se fundó el Convento de San Francisco y en 1599 Martín Hernández donó 649 pesos para la construcción del hospital. En 1600 según Viedma, se adquirieron los terrenos para la fundación de la merced, cuyas obras habían concluido a mediados del siglo XVII.

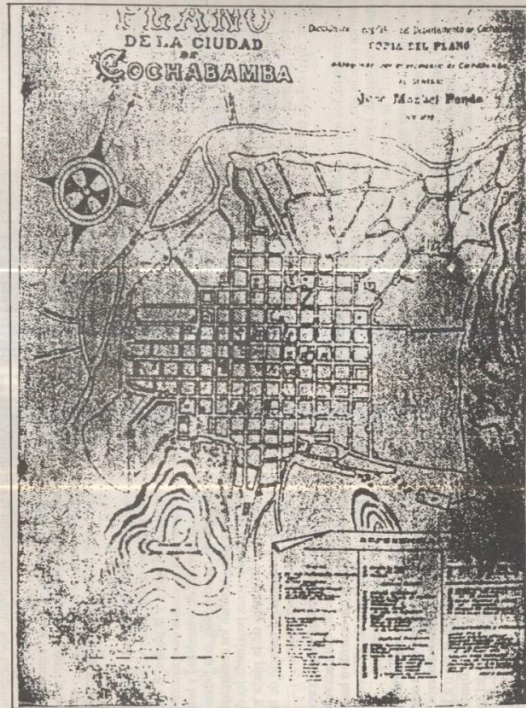
La primera fisonomía de la villa denominada Villa de Oropeza, tenía imagen de un poblado de modestas viviendas, donde el material predominante es el adobe y la piedra. A excepción de los templos que incluso eran modestos comparados con los de otras ciudades, las casas carecían de comodidad y belleza y eran simples construcciones de un sólo piso, con patios y anexos. Morfológicamente no se diferenciaban los comercios, negocios y ventas edificados en la plaza, y sus proximidades de las casas de los Hidalgos españoles. El centro de la plaza y luego sus contornos serían por mucho tiempo el espacio de las transacciones, del mercado y de las ferias semanales.

En sus primeros tiempos la plaza resultó desproporcionada con la modesta dimensión y sencillez de las edificaciones que le rodeaban. Pero dicha "Plaza Mayor" de acuerdo a las ordenanzas de población de Felipe II, que datan de 1573 en cuanto a su tamaño era proporcional al número de vecinos.

Del trazo efectuado por el fundador, solo era reconocible el cuadrilátero de la plaza rodeada de manzanas y calles aun deshabitadas y donde la vida cotidiana va fijando senderos y caminos caprichosos e irregulares que conducen al río o a la campiña. Esos caminos tomaron forma con el tiempo y fijaron el rumbo a la futura expansión de la villa. El problema del agua fué sin



PLANO TOPOGRAFICO CATASTRAL Y DE NIVELACION DE LA CIUDAD DE COCHABAMBA, CORRESPONDIENTE AL AÑO 1.898, LEVANTADO POR EL ING. MUNICIPAL, SR. CONSTANTINO MORALES ...



PLANO DE LA CIUDAD DE COCHABAMBA CORRESPONDIENTE AL AÑO 1.899 OBSEQUIADO POR EL VECINDARIO DE COCHABAMBA AL GRAL. JOSE MANUEL PANDO DURANTE SU PRESIDENCIA....

duda el primer "problema urbano" su conducción a la villa todavía no se resolvía, sino a través de simples acequias y zanjales, muchas de las cuales atravesaban la ciudad de norte a sur.

Dentro del paisaje urbano fuertemente unitario por su escala, proporción y armonía destacaban los primeros templos y conventos, el Hospital San Salvador y el Cabildo, como hitos de los valores de la sociedad colonial. La autoridad eclesiástica y la autoridad del Rey. Un otro rasgo de la sociedad colonial que resulta esencial destacar para entender la organización espacial que define el carácter de sus instituciones, se refiere a su lógica interna articulada en torno a dos estructuras fundamentales "La República de Indios" o despotismo tributario y "La República de Españoles" ambos entrelazados, conformando un sistema único, pero donde se diferenciaban, por un lado las comunidades indígenas y, por otro la burocracia real y la iglesia. Pero este sistema no se basaba únicamente en la explotación económica del sector oprimido, sino en un proyecto de transplante de la sociedad ibérica al nuevo mundo para contrarrestar el peligro de modestas inversiones de una formación social europea en el universo de una mayoritaria población aborígen.

## 1.2. Crecimiento

El modelo social de status se reproduce en el espacio urbano, la plaza de armas, más allá de su realidad física, era un símbolo del poder real despótico y omnímodo, es en torno a su símbolo material la Plaza de Armas o plaza central, que se organiza la villa colonial. La posición social de cada familia y cada personaje, se medían según el emplazamiento que su residencia ocupaba dentro la ciudad. La aristocracia gobernante residía en la propia plaza o en su vecindad inmediata. Allí también aparecía la iglesia mayor o catedral y otros templos y conventos (San Agustín, la Compañía) como símbolos de otro poder de la sociedad: la iglesia que compartía con el cabildo, la cárcel, el cuartel, este espacio central.

En una distancia media se ubicaron las residencias de los comerciantes adinerados, los encomendadores notables pero sólo incorporados a los niveles inferiores de la realeza, los mestizos ricos, las capas bajas de empleados de la burocracia real.

Finalmente en la periferia se ubicaban, los chapetones pobres, los mestizos de igual condición, los artesanos, los forasteros encargados de la actividad comercial de productos agrícolas y pecuarias, y los indios que sólo ingresaban a la ciudad para abastecerla, pero no para residir estableciéndose en un ámbito suburbano extenso, donde edifican sus chozas en forma dispersa de tal suerte que se fusionan con el paisaje rural.

En realidad este modestísimo núcleo que fue la Villa de Oropeza a fines del siglo XVI e inicios del XVII, estaba todavía lejos de merecer el calificativo de "Urbano", sin embargo es esta la primera materialización real y válida del nuevo orden y del nuevo estado colonial en los Valles de Cochabamba.

La ciudad de Cochabamba en la época de Viedma de su rol original como soporte militar, político y social de una economía comercial cerealera en expansión, derivó paulatinamente sin abandonar totalmente sus antiguos significados, a un nuevo rol como centro de operaciones mercantiles que activa una mayor centralización del aparato burocrático Colonial y de su complemento comercial.

La ciudad no fué predominantemente un núcleo exclusivo de hacendados y grandes terratenientes, al lado de estos y compartiendo con ellos los mejores sitios de la ciudad, se encontraban una burocracia estatal y un sector de comerciantes acomodados. No obstante la arquitectura civil de la ciudad fue modesta.

Cochabamba fue un núcleo de rango menor, describía Francis-

co de Viedma. La descripción que realizó sobre el Río Rocha " el que tuvo su antigua madre por el centro de ella" (la ciudad), con el riesgo de arrasarse la misma por sus desbordes: así como la situación sanitaria en la región con sus males endémicos, serán problemas que no podrán ser superados hasta bien avanzado el Siglo XX. Asimismo nos ofreció esta imagen urbana: "sus calles están a cordel, son de ancho de 9 varas, se empedraron en el centro de la ciudad, el año 1785, tiene 2 plazas, la principal y otra llamada "San Sebastián" que se halla en uno de sus cantos. En la primera hay una fuente en medio de regular y abundante agua, costada por la magnificencia de Don Carlos III.

Las casas en el medio del pueblo son de dos altos; bastante grandes; Cómodas y sólidas, aunque hechas de adobe crudo, como único material del que se fabricaba a excepción de algunas portadas de piedra, todas tienen balcones de madera y están cubiertas de teja, los demás son de un sólo alto y entre ellos hay pocas grandes; en los extramuros eran pequeños ranchos del mismo material y cubiertos con paja.

Otra crónica sobre el paisaje urbano de la época de Viedma nos proporciona esta visión "sobre la planicie, allá lejos se muestra Cochabamba, las torres de los templos que recortan con su flechas la urgencia del cielo ebrio de luz, polarizan en una ordenada arquitectura, la cuadrícula de las construcciones urbanas, que en un múltiple desdoblamiento se enfilan hacia la campiña como un fantástico seguimiento policromado, en una ansia infinita de prolongación.... Las ordenes arquitectónicas de Solera Española y su urbanismo, "tienen cierta seriedad a pesar de la policromía detonante de las fachadas de sus casas y de la gracia que envuelve con su ritmo la atmósfera de la ciudad; las casas chatas y las de dos pisos, de evocaciones castizas alinean con los templos trazados sobre los moldes de la época que recuerdan favores que llegan hasta el cielo.... La presencia de los templos, pone una nota de claro oscuro a esta visión transformandola de alegre en un recogimiento místico de quietud. Cochabamba fue una de las ciudades más populares después de Potosí. Es el centro económico agrario de la colonia, llamada la Valencia Altoperuana".

De las descripciones anteriores se desprenden que plazas y templos eran los elementos estructurantes del conjunto urbano y sobre ellos reposaba la referencia de los emplazamientos residenciales y la propia jerarquía social de estos.

Las casas de dos pisos en torno a la Plaza de Armas y en el área de ubicación de los templos más importantes, encaran el rango social de sus ocupantes, son estas causas junto a templos, conventos y edificios estatales, los que establecieron la diferencia entre la ciudad y una simple aldea. Edificios como la catedral y el cabildo (en la actualidad no existe) simbolizaban el poder estatal y el eclesiástico. En efecto como ya se mencionó, la iglesia era la institución que ejercía mayor gravitación en la vida de la sociedad colonial y ello explica su predominio en el contexto urbano no sólo como el soporte material de una ideología religiosa dominante, sino como la presencia del poder del Clero Altoperuano, que en el caso de Cochabamba, hacia 1784 estaba representado por "74 frailes, 125 monjas, 80 presbíteros, aparte de los curas de la parroquia".

De acuerdo al cronista de la época Francisco Viedma, Cochabamba poseía en 1788, "ocho conventos y un beaterio: los seis de religiosos, a saber: Santo Domingo, San Francisco, San Agustín, La Merced, San Juan de Dios y recoletos franciscanos, Santa Clara y Carmelitas Descalzas".

De estos el más antiguo todavía en pie, es el (de San Francisco, cuya iglesia fue edificada en 1581 y reconstruida en 1782, siendo lamentablemente remodelada y modernizada en 1926,

perdiéndose su valor arquitectónico salvo enteramente, su retablo del altar mayor, el púlpito y la espadaña. La iglesia y convento de la Merced otro de los más antiguos, obra de Sebastián Matos hacia 1600-1604, fue senciblemente demolido en 1969. El templo de la compañía de Jesús fue edificado por los padres jesuitas en el siglo XVIII y aunque su fachada que fue reformada en 1892, ha sido restituida a su forma original en 1960 interiormente la iglesia ha sido modernizada. La iglesia catedral fue reedificada en dos oportunidades, la primera vez en 1618 en que se encomendó la obra a Domingo del Mazo; hacia 1701 fue reconstruida nuevamente y concluida en 1735 con auspicio del vicario Francisco de Urquiza. El convento y la iglesia de Santa Teresa, el conjunto de arquitectura colonial más interesante, fue iniciado en 1753 por encargo de la orden de las Carmelitas Descalzas de la Santísima Trinidad. Esta primera iniciativa inconclusa propuso para el templo una planta polilobulada que no pudo ser solucionado en su cubierta, siendo simplificada por el Arzobispo de La Plata, San Alberto, a fines del siglo XVIII; finalmente la iglesia Santo Domingo, cuya primera capilla fue edificada en 1631, sin embargo el actual templo se edificó entre 1778 y 1794. En 1825, el General Sucre expulsó a los dominicos y el convento paso al estado.

En contraste con este despliegue de arte, arquitectónico y riqueza, el resto de la ciudad daba proporciones de forma y escala muy modesta. Aún las casas de "altos" donde habitaba lo más rancio de la sociedad colonial cochabambina, no luce la prestancia que desplegaban, las casonas de Charcas, Potosí o La Paz; sus paredes eran de adobe, sus cubiertas de teja de barro a dos aguas, aunque tal vez inicialmente se empleo la paja como material alternativo. Estas viviendas se distribuían y organizaban en torno a uno, dos o más patios donde se establecían perimetralmente series de habitaciones en ambos pisos: la planta alta, era la planta de honor.

Esta casona, cuyo primer cuerpo hemos descrito por ser revelador del estilo de vida del funcionario español del hacendado o del comerciante que la habitaba se componía de 3 patios: el primero y segundo patio, el corral y el jardín o huerta. El segundo patio está ocupado por la servidumbre (el mayordomo, el ama de llaves y su familia, los pongos, los protegidos). En este sector también se ubicaba la cocina, la despensa y el celebre "cuarto de duendes" (cuarto de trastos) lugar de reclusión de niños desobedientes.

En efecto la casona colonial contiene la radiografía fiel de la vida de la época, su organización espacial, explica y reproduce el propio ordenamiento urbano, como objetivamente lo señala "Gustavo Otero" si la vida colonial es la ciudad y el corazón de la ciudad es la plaza, la casona es la imagen reducida del mundo colonial, que en las veinticuatro horas del día va destilando la esencia de esta vida que fue el espíritu de aquellos tiempos.

En contraste con este espacio urbano consolidado por un conjunto más o menos denso de casonas de "altos" y templos u otros edificios religiosos. Las casas de bajos eran más sencillas, en ellas habitaban "las clases medias" de funcionarios públicos, escribanos, algunos profesionales y comerciantes mestizos y criollos. Hacia el sur esta conformación urbana cambiaba su fisonomía, el pequeño contexto "urbano" construido con diezmos tributos y gabelos, dejaba de ser tal.

Las pretensiones de "ciudad" se diluían frente a su paisaje aldeano e incluso rural dominante, que organizaban multitud de pequeños comerciantes artesanos y productores agrícolas, es decir, ese submundo de mestizos, forasteros y arrenderos que en la época de Viedma ya eran una presencia importante y significativa. La vivienda de esta periferie de barrios populares (caracota, la curtiduría, la carbonería San Antonio, etc.) consistía

en una modesta casa de techo de paja o teja de barro cocido, sus paredes eran contruidos con barro apisonado con paja en los moldes de adobe o en los tapiales. El techo estaba sustentado por tijerales de palos entrelazados por cuerdas de cuero y estaba provisto de una sola puerta sin ventana; la puerta era primitivamente de cuero de llama y luego fue de madera con argollas para sujetar el candado.

Esta modesta vivienda forma parte de un paisaje más amplio que abarcaba, la periferie de la ciudad y paulatinamente la zona sur, donde barrios como el de la "curtillería, carbonería, caracota" concentraban esa población de forasteros que al insertarse en la economía de la ciudad y la región, adquirieran la categoría de "mestizos" y "cholos" y al desarrollar una especialidad específica dentro de la esfera de la producción o la circulación se transforman en artesanos o "pequeños comerciantes de feria".

Los rasgos anteriores, no necesariamente reproducían en forma mecánica la clásica imagen de segregación social, étnica y espacial por "anillos" o áreas próximas y gradualmente lejanas al centro de gravedad de esta sociedad: las instituciones religiosas y estatales y su plaza de armás "la ciudad hispana" se reducía a no más de una decena de manzanas consolidadas bajo ese patron y otras pocas decenas más se debatían entre ser consumidos por las necesidades urbanas de los hidalgos o mantener una atmósfera rural que combinaba el modelo hispano de casas y quintas de maizales aborígenes. Más allá se extendía la "ciudad mestiza" de barrios populares y la campiña con fragmentos 31 hispanos y aborígenes donde se combinaban la casa solariega y la alquería campesina, porque ambos se articulaban y complementaban, siendo ese el esquema productivo.

Hacia 1825 en el inicio de la República, la ciudad no era sustancialmente diferente a la visión aldeana transmitida por Viedma en 1788, la conocida descripción que hizo de Cochabamba y sus alrededores Alcides D'Orbigni en 1830, no fue fundamentalmente diferente a la que nos proporciona Viedma 52 años antes, pese a que en este medio siglo la ciudad, había padecido crisis económicas, guerras y alteraciones en su estructura social, que afectarían sobre todo a sus sectores más empobrecidos. Así en la descripción de D'Orbigni se repite idénticamente ese paisaje urbano y suburbano de extensos árboles, edificaciones mayoritariamente de una sola planta, calles y manzanas de trazo regular con 2 plazas (la plaza de armás y la de San Sebastián) y las iglesias ya descritas por Viedma: tampoco los hábitos, costumbres y vestimentas se han modificado sustancialmente y las agudas observaciones de D'Orbigni sobre vestuario de los cochabambinos, sobre la enorme divulgación del quechua dentro la ciudad y sobre la irrefrenable afición por la chicha que ya había causado el disgusto de Viedma. Son rasgos notables de la pervivencia de una forma de vida que la República no modificó.

El tipo de paisaje que domina, extensos arrabales y casas de un solo piso, dispersas y rodeadas de huertas, jardines y maizales, que "la hacen aparecer infinitamente más poblada de lo que es en realidad" dando la idea de ámbito suburbano o de zona rural urbana fue la imagen dominante que marco esa impresión de arrabales extensos de gran urbe. Es esta modesta imagen de ciudad tal vez más que aldea con su trazado de manzanas y calles ortogonales que conducían en cursos de agua de acequia y huertas la que predomina esta época.

La descripción que hace de la ciudad Luis Felipe Guzmán en 1889 confería esta impresión "sus calles rectas aunque estrechas ostentan edificios de hermoso aspecto, en su mayor parte de dos pisos, siendo sus construcciones de adobe de rara consistencia.

"La ciudad esta dividida en tres parroquias urbanas y dos subur-

banas con residencia en la Recoleta e Itocta, ambos con templos propios. La parroquia de Santo Domingo abarca 96 manzanas con 995 casas y 10.673 habitantes, la de la Compañía encierra 39 manzanas con 448 casas y 5.729 habitantes, el curato de San José corresponde solo 21 manzanas con 218 casas y 2.383 habitantes tiene la ciudad en conjunto 1.88678 casas distribuidas en 189 manzanas y las siguientes plazas públicas: 14 de Septiembre, Colón, Santa Teresa, matadero, San Sebastián, Caracota y San Antonio, la superficie de la ciudad es de 1.662.000 varas cuadradas. Posee un palacio de bello aspecto en el que funcionan todas las oficinas públicas sin excluir los del ramo de justicia. Existe un edificio donde se despacha la Policía de Seguridad y la Casa Municipal.

Estas tres instituciones junto a dos pequeñas propiedades particulares forman la acera principal de la plaza. Esta se halla adornada de un precioso monumento de piedra conmemorativa de la primera revolución patriótica. Se han establecido avenidas bordeadas de arboles indígenas que con las idénticas y vistosas galerías que encuadran dicha plaza y las elevadas cúpulas y torres de la Catedral forman un elegante y atractivo conjunto, tiene además de la alameda, el paseo de la plaza Colón cubierto de arboles frondosos y a cuyo costado boreal se alzaba hace poco, una portada inclinada: de arquitectura mixta y de imponente proporción con carretas esculturales de alto y bajo relieve y que han sido demolidas aun antes de estar acabada de construir.

Existía un teatro de muy ventajosa apariencia y comodidad, establecido en la media manzana del antiguo templo de San Agustín, y un bazar instalado en la iglesia del extinguido convento de la Merced, donde también se halla el mercado de abasto y el expendio de carne".

Esta detallada descripción de la ciudad muestra que en lo esencial el paisaje urbano del tiempo de Viedma permanece; la República ha sustituido el antiguo cabildo por un "palacio de bello aspecto" que contiene el aparato político, administrativo, jurídico, municipal y represivo del nuevo estado, se han incrementado las casa de dos plantas en la zona central, algunos edificios religiosos han dado paso a equipamientos urbanos y por lo menos en el caso del Teatro Achá, la remodelación y adaptación del antiguo templo de San Agustín, ha pretendido mostrar la magnificencia del gusto republicano y plasmar con espacio adecuado donde la nobleza criolla pueda desplegar sus galas. La Plaza de Armás también ha recibido un ropaje renovado de gusto neoclásico con un obelisco que simboliza los valores cívicos y libertarios. No obstante, estas innovaciones son superficiales y en lo esencial el escenario urbano que organizó la villa colonial, se mantiene sin mayores variantes.

Como señalamos inicialmente, las escenas urbanas que describe Francisco Viedma a fines del siglo XVIII, D'orbigni hacia 1830, Luis Felipe Guzmán en 1889 y F. Blanco a fines del siglo XIX; no fueron diferentes en lo sustancial y si bien el paisaje descrito, la ubicación de sus componentes, plazas, templos, edificios públicos, etc. Permiten vislumbrar la estructura de la ciudad colonial, donde apenas, en la zona central predominaban las "casas de altos" contrariamente lo que sucedía en los barrios de San Antonio, la cotidiana Caracota, San Sebastián, donde los sectores populares, a su modo expresan y constituyen "su espacio" también proseguiendo una tradición no doblegada por el régimen colonial.

El resto de esta escena urbana no modifica a dicha zona central poseedora de templos y edificios públicos, le seguía un sector intermedio constituido predominantemente por "casa de bajos" donde proliferaban chicherías y pulperías en la zona sud, pequeños talleres de zapatería y satería; luego seguían los in-

tenso suburbios de huertos, y modestas chozas en medio de maizales, que causaron la curiosidad de D'orbigni. La densidad promedio mayor a 200 habitantes por manzana y que duplicaban la densidad medio urbana para 1880 estaban ubicadas en las inmediaciones de la plaza de armas e incluso sobre sus aceras este y oeste. En 1886 estas manzanas mantuvieron e incrementaron su densidad y a ellas se incorporaron los sitios en la acera oeste, luego la segunda cuadra del Prado, que por su extensión pasó a albergar a más de 300 habitantes sobrepasando con más del doble la media urbana de dicho año.

Por otro lado tenemos 72 manzanas en 1880 y 60 manzanas en 1886 que francamente no estaban consolidadas con usos urbanos; en suma en 1880 solo el 49% (70 manzanas) y en 1886 el 57.7% (82 manzanas) tenían en diversos grados una fisonomía urbana, lo que muestra a las claras la real y modesta dimensión de nuestra ciudad en el siglo XIX.

En 1900 la tradicional vocación agrícola se mantiene, por lo que no puede producirse una modificación sustancial en la evaluación de la mancha urbana. Comienza a manifestarse tendencias de crecimiento tentacular en el eje norte - sud, estableciendo en límite al oeste a través del Río Rocha.

A mediados de la década del 1940 no obstante la estabilidad de la estructura económica social, se produce un cambio sustancial que habra de modificar no solo la evolución del área urbana sino los modos y maneras de vivir: la llegada del ferrocarril y la aparición de los primeros vehículos a motor.

Hacia 1950 la mancha urbana a modificado sustancialmente su forma, el eje norte-sud se impone por el norte (las campiñas de Cala-Cala, Queru-Queru), vencido el río se estira la cuadrícula, por el oeste a través del camino viejo a Quillacollo se procede la inserción de la ciudad en tierra agrícola.

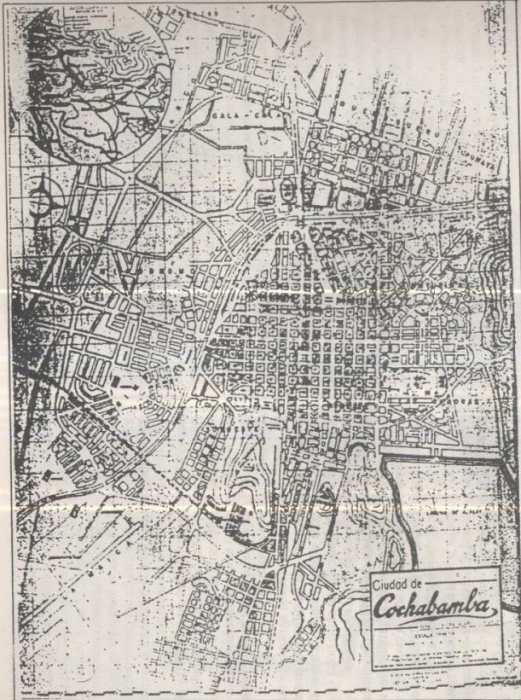
La reforma agraria (1953) modifica el compartimiento de la mancha urbana caracterizada por la dispersión y el crecimiento horizontal sin precedentes de la trama urbana cuya forma recortada y claramente tentacular conforma ya un eje este-oeste dominante, que incluye en el proceso de conurbación, poblados menores como Quillacacollo y Sacaba, las barreras físicas son sobrepasadas.

### 1.3. Situación actual y la Importancia de la Preservación

A partir de la década de los 50, la Alcaldía aprueba disposiciones legales pretendiendo modificar la ciudad aldea en un plazo breve, sustituyendo las estructuras arquitectónicas y urbanísticas por otras nuevas y "modernizantes" en base a acciones urbanísticas que propiciaban una ciudad racionalista que se había impuesto en Europa y América del Norte en las décadas de los 30 y 40, y cuyos contenidos apenas hacían referencia a la conservación de los monumentos históricos más sobresalientes, y como el caso de Cochabamba presentaba estructuras "modestas", no se pudo imponer el criterio de conservación del patrimonio histórico arquitectónico.

El año 1961 se promulga el plano regulador de la ciudad como resultado de múltiples y anteriores intentos de urbanizar la ciudad bajo una normativa que desarrolle un control sobre las características de construcción, uso del suelo, aspectos técnicos etc.; se realizan esfuerzos para documentar y controlar aspectos catastrales, se consolidó la intervención de profesionales, técnicos en el diseño y la construcción .... Sin embargo el aspecto de preservación histórica, solo contiene referencias generales para las iglesias en la década del 60 y 70 se genera un fenómeno de cambio sustancial en la mancha urbana. El valor del suelo rebasa los tradicionales límites del río Rocha y se inicia una





PLANO-GUIA DE LA CIUDAD DE COCHABAMBA DE ACUERDO AL PLANO REGULADOR MANDADO LEVANTAR POR LA H.MUNICIPALIDAD, CORRESPONDIENTE AL AÑO 1932....



CROQUIS DE LA PROVINCIA DEL CERCAO DEL DEPARTAMENTO DE COCHABAMBA, LEVANTADO EL AÑO 1935 POR LOS INGS. ALBERTO F. CORNEJO Y JESUS LOZADA....

acelerada urbanización de las áreas agrícolas, se consume rápidamente el suelo en el eje Cochabamba-Quillacollo.

El "casco viejo" se constituye en el contenedor de la mayor cantidad de servicios y equipamientos, además de ser el área comercial de mayor importancia junto al núcleo comercial de la cancha (zona sud) se produce al interior del centro una sobre demanda de "área rentable", el suelo asume altos costos y se genera una acción de destrucción de los edificios del pasado para sustituirlos por otros de mayor altura y de rentabilidad.

A fines del 79 principios del 80, se inicia los estudios urbanos y microregionales bajo la urgente necesidad de detener la expansión urbana hacia tierras agrícolas, paralelamente se ejecutan estudios para el proyecto Misicuni que demanda como condición básica para su rentabilidad, la existencia de 180.000 hectáreas de uso público, este deriva en la definición de un perímetro de uso urbano y otro de "uso agrícola exclusivo".

Además de esta nueva calificación del suelo se analizan factores relativos al uso del suelo, a los servicios y equipamientos, preservación ecológica, la preservación histórica, y a los aspectos de consolidar la gestión municipal como instrumento técnico legal que en última instancia garantizaría el éxito del nuevo plan.

En 1981, se aprueba el Plan Director de la región urbana de Cochabamba que actualmente rige el control y desarrollo urbano de la microregión del Valle Central y de Sacaba.

Es en este nuevo instrumento de planificación que recién se da la importancia y la necesidad urgente de realizar un estudio y reglamentación del Centro Histórico-Distrito V. Entendiéndose que el centro histórico, motivo de este reglamento: es un referente urbano que encierra no solo la reminiscencia de un pasado sino como la realidad de una estructura física consolidada en sus calles, edificios, actividades que le dan un sentido particular, propio y único que incorpora un conjunto de símbolos, costumbres, tradiciones, sentimientos e historia al que han aportado distintas generaciones, por lo tanto el Centro Histórico Distrito V, como la propia ciudad que la contiene, no es un entemecido artificialmente implantado sino, que se articula al proceso vital de sus habitantes que a través de su desarrollo histórico han inscrito un carácter, plasmando un lenguaje y han definido un sentido que encierra la concepción de una realidad y un marco cultural que han prevalecido en la sociedad en un momento determinado, y que en última instancia definen la identidad del poblador con los valores de su progreso histórico, de manera que el propósito de preservación debe ser entendido y sobre todo sustentado por la población, porque ella es en definitiva la que usa y habita en este patrimonio urbano.

El presente proyecto y reglamentación para el Distrito V es una medida de reacción de la ciudad, frente a sí misma, frente a la realidad sociológica de su propio crecimiento y configuración para mantener en beneficio de la cultura y de sus habitantes con el carácter de mejorar el medio urbano, una reacción de protección de determinados inmuebles o conjuntos que reflejan su historia, su arte o su trayectoria y estereotipan su misma identidad.

El objeto de la protección son estos valores objetivos que unidos en un determinado inmueble y/o conjunto de ellos desbordan por su importancia el ámbito privado y pertenecen a la colectividad.

El presente trabajo utiliza como base una documentación físico espacial de las unidades que conforman el área de preservación histórica, iniciada el año 1984 por la H. Alcaldía la ausencia de normas que reglamenten la intervención de esta área hacen fácilmente vulnerable con acciones propiciadas di-

recta o indirectamente desde los organismos ejecutivos que conciente e inconcientemente patrocinan actitudes en contra de la conservación del centro histórico. En este entendido surge la preocupación y necesidad de intervenir de inmediato con normativas generales que paren la tendencia actual de modernizar el centro histórico, para rescatar la menguada imagen tradicional del Distrito V.

## Capítulo II

### 2. Objetivos

La política de preservación del patrimonio histórico y entre estas el denominado Distrito V manifestado por el Plan Director tiene como objetivo esencial el resguardar implementar estos valores históricos culturales y su continuidad en el tiempo y el espacio tanto en el área central urbana como microregional.

-Preservar y proteger los valores arquitectónicos y urbanos que constituyen el patrimonio histórico cultural, de la transformación urbana acelerada evitando la presencia de volúmenes edificados que no guardan una adecuada relación de escala y proporción con el paisaje urbano.

-Mejorar la calidad del ambiente urbano introduciendo correctivos a nivel técnico normativo y jurídico, haciendo que estas medidas procuren un paisaje coherente y ordenado.

-Controlar y canalizar las presiones de renovación urbana para evitar procesos caóticos librados al criterio especulativo del centro urbano, que disminuyen las expectativas del mismo.

-En el Centro Histórico debe buscarse el enlace y secuencia de recorridos de espacios que enmarquen los monumentos a través de circulaciones peatonales que refuercen el carácter vital del corazón urbano y por ende del corazón de manzana.

-Disminuir las presiones especulativas en el centro como fruto de la excesiva centralización de funciones urbanas y administrativas.

### Descripción del Área de Estudio o de Intervención

#### Artículo 1

El presente reglamento del Centro Histórico de Cochabamba esta conformado por un conjunto de disposiciones generales que norman el uso del suelo, niveles de intervención tanto de las unidades inmobiliarias a conservarse como de los espacios urbanos a renovarse siendo obligatoria la aplicación del contenido de la normativa presente, cuya vigencia tiene carácter público obligatorio y coercitivo.

#### Artículo 2

La H. Alcaldía de Cochabamba, por medio de la Dirección de Desarrollo Urbano es el organismo con jurisdicción y competencia para ejecutar el presente reglamento cuya aplicación se efectuará a toda persona natural o jurídica, institución empresa pública y/o privada que requiere realizar trabajos de preservación (restauración, conservación, renovación controlada) o ejecutar trabajos comprendidos en el Distrito V Área del Centro Histórico cuyas manzanas son:

M-1, m-2, m-3, m-4, m-5, m-6, m-7, m-8, m-9, m-10, m-11sq, m-12, m-13, m-14, m-15, m-17, m-18, m-19, m-20, m-20, m-21, m-22, m-23, m-24, m-23, m-24, m-25, m-26, m-

27, m-28, m- 29, m-38, m-39, m-40, m-44, m-45, m-50, m-51, m-52, m-53, m- 54, de los distritos 7-8-11-12.

Los límites que comprende al Distrito V son:

**Al Norte:** se inicia en el vértice oeste de la manzana 50 en la intersección de la calle Junín, Mayor Rocha siguiendo en dirección este por la calle Mayor Rocha hasta la manzana 54 en la intersección de la calle Mayor Rocha, San Martín.

**Al Este:** desde el vértice noreste del predio 4 de la manzana 54 siguiendo en dirección sur la calle San Martín, manzanas 29-12-13-14 y 15 continúa este límite en dirección oeste hasta el vértice noreste del predio 4 de la manzana 17 siguiendo en dirección sur por la calle 25 de mayo incorporando la manzana 38.

**Al Sud:** iniciando en el vértice sur este del predio 16 de la manzana 38 y siguiendo en dirección este oeste por la calle Ladislao Cabrera hasta la Av. Ayacucho subiendo en sentido norte por la Av. Ayacucho, vértice sud oeste del medio de la manzana 40 hasta la calle Calama, tomando nuevamente el sentido oeste por la calle Calama bordeando la manzana 20 y su intersección con la calle Junín.

**Al Oeste:** iniciando en el vértice sur oeste del predio 15 de la manzana 20 en la intersección de la calle Calama y Junín siguiendo en dirección norte por la calle Junín hasta la calle Cnl. Jordán manzana 20, desde este punto sigue en dirección oeste por la calle Jordán hasta la intersección con la calle Hamiraya desde donde toma dirección norte por la calle Hamiraya hasta la calle Gral. Achá, tomando las manzanas 44 y 45 desde donde toma dirección este hasta intersectarse con la calle Junín; tomando luego dirección hacia el norte, hasta la calle Mayor Rocha vértice del predio I de la manzana 50 punto de partida del límite norte.

Se consideran estos límites por razones ya definidos en estudios anteriores. Para los fines de este reglamento también se consideran los predios de los límites externos o sea los frentes oeste de los manzanos 55-30 b-31-32-33-34 que dan hacia la calle San Martín. Los frentes oeste de las manzanas 17-38 sobre la calle 25 de Mayo.

Los frentes norte de las manzanas 69-68-67 que dan hacia la calle Ladislao Cabrera.

Los frentes norte y este de la manzana 41 sobre la Av. Ayacucho.

El frente norte-este de la manzana 43 de la calle Cnl. Jordán y Junín.

Los frentes este de las manzanas 75-76 sobre la calle Hamiraya.

El frente sud de la manzana 46 sobre la calle Gral. Achá.

Los frentes este de las manzanas 46-47-48-49 de la calle Junín.

### Capítulo III

## 3. Estrategia General de Intervención

### Artículo 3

La estrategia de intervención esta inmersa en lo manifestado por las políticas del Plan Director de la región urbana de Cochabamba, manteniéndose el significado de Centro Urbano-Centro Histórico.

La propuesta disminuirá las tendencias de edificación y uso, hasta ahora permitidas desplazándose estas a zonas intermedias y a los sub-núcleos de descentralización.

La posición asumida para el Distrito V tiende a la preservación y mantenimiento de los elementos que la caracterizan dentro del espacio urbano como son las edificaciones alineadas sobre la calle. La imagen baja y compacta que partiendo desde la plaza 14 de septiembre alcanza a un conjunto de manzanas definiendo los canales que vinculan el total de los elementos de interés histórico cultural.

A partir del área descrita, la estructura urbana se extiende aumentando la altura de edificación, alejándose del mismo y estructurando ejes de crecimiento vertical o canales que contienen tipologías morfológicas de diferentes características.

El presente reglamento ha contemplado las edificaciones con rasgos históricos artísticos, tradicionales y edificaciones actuales las condiciones particulares de la subdivisión y los usos existentes.

Quedarán identificados para estudios especiales aquellos conjuntos arquitectónicos y espacios urbanos que por su significación mereceran un estudio en detalle.

El presente reglamento tiene como finalidad el posibilitar el control técnico legal del Distrito V en sus aspectos generales.

### Artículo 4

La estrategia particular de preservación consiste en:

-Preservación de entornos (espacio urbano), edificios de valor histórico cultural y espacios significativos.

-Estudio de planos límites de edificaciones (rasantes y alturas fijas) por manzanas.

-Limitación significativa de alturas de edificaciones nuevas por obstrucción de visuales sobre monumentos históricos y conjuntos urbanos a preservar.

-Ventajas para la utilización del centro de manzana con formas, alturas, coeficientes de utilización de suelo, etc. Que permitan un mayor desarrollo de actividades residenciales, comerciales y de servicio a través de la apertura de galerías-pasajes, y otras opciones manteniendo la estructura espacial de la trama urbana e incorporando suelos ociosos.

-Mantenimiento de las fachadas histórico tradicionales en el concepto de continuidad de fachada sobre las vías públicas.

## 3.1. Normas de Preservación del Espacio Urbano

## 3.2. Conceptos y Definiciones

### Artículo 5

#### Centro de Manzana.-

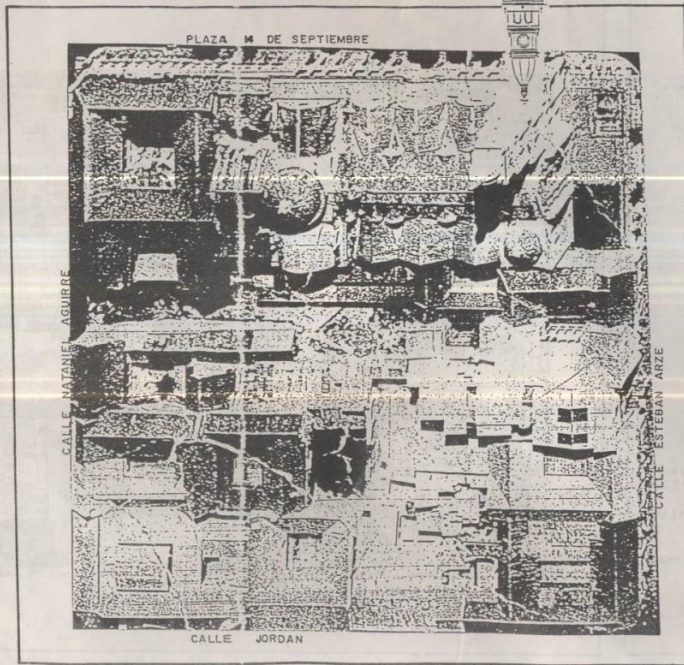
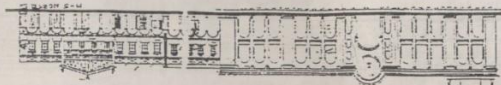
La utilización del concepto de "centro de manzana", implica la posibilidad de utilizar racionalmente los suelos no utilizados en el centro de la manzana o fondo de los predios y cuya construcción irreparable existente va contra la seguridad de los habitantes (Ver gráfico 1).

El centro de manzana aspira al aprovechamiento común de un espacio formado por la suma de diferentes dominios (diferentes predios).

Esta posibilidad de renovación en el centro de manzana impone la necesidad de crear un espacio público que dinamice y estructure el centro de manzana.

El acceso a estos espacios públicos de los centros de manzana será a través de la apertura de galerías- pasajes públicos de acuerdo a la propuesta del Plan General.

También se permitiera el acceso a este espacio público a través de galerías-pasajes privados, según el caso y estructura de cada manzana y predio.

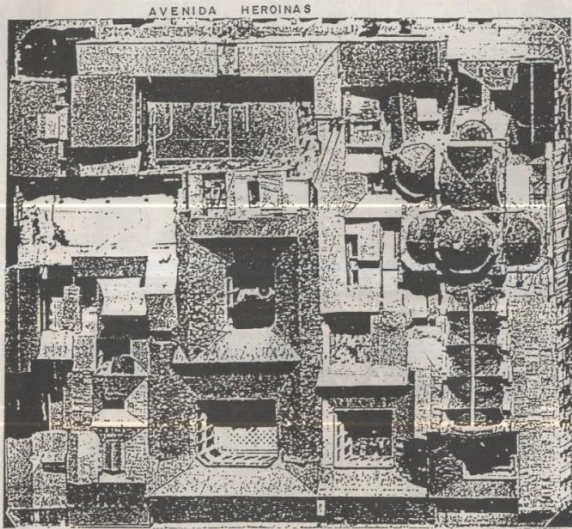


REFERENCIAS:  
 EDIFICACION DE VALOR  
 HISTORICO CULTURAL  
 ---IGLESIA CATEDRAL---



MANZANA Nº 05  
 ESCALA: 1:300

M. ALCALDIA MUNICIPAL DE COCHABAMBA

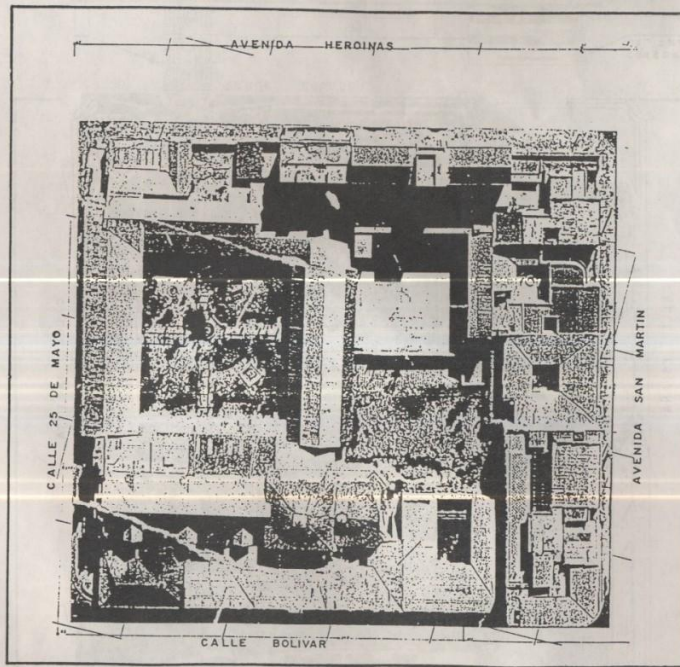


REFERENCIAS:  
 EDIFICACION DE VALOR  
 HISTORICO CULTURAL  
 ---TEATRO ACHA---  
 (Templo San AGUSTIN)

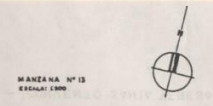


MANZANA Nº 01  
 ESCALA: 1:300

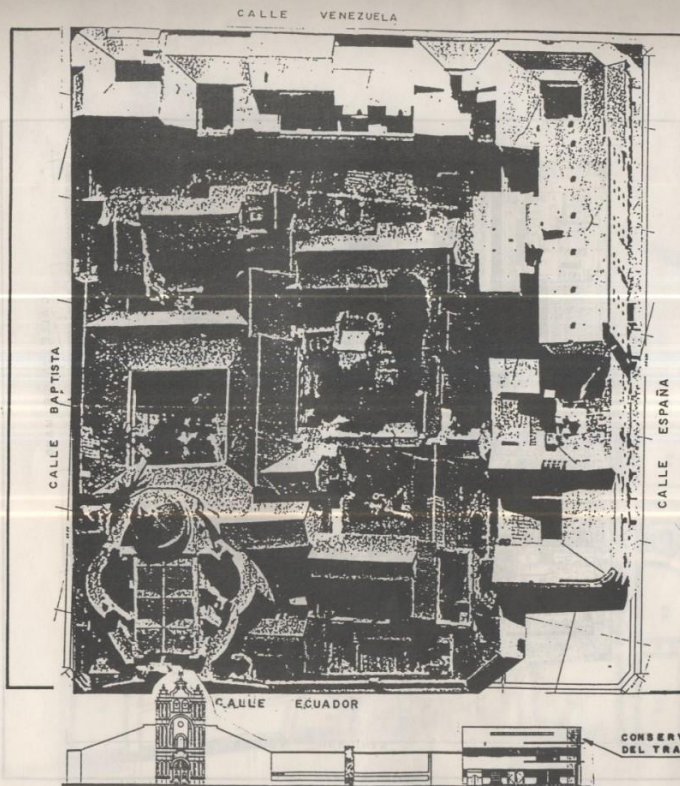




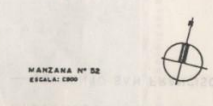
REFERENCIAS:  
 EDIFICACION DE VALOR  
 HISTORICO CULTURAL  
 ---CONVENTO SAN FRANCISCO---



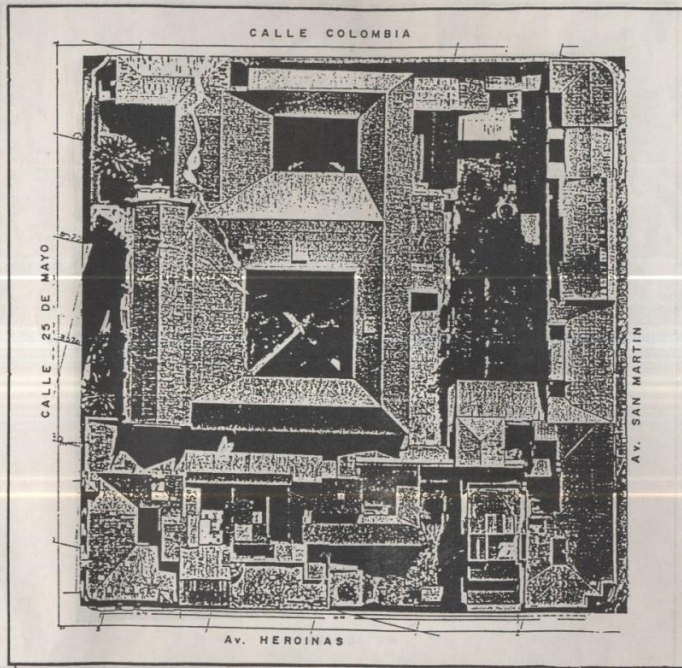
MANZANA N° 13  
 ESCALA: 1:500  
 H. ALCALDIA MUNICIPAL DE COCHABAMBA



REFERENCIAS:  
 EDIFICACION DE VALOR  
 HISTORICO CULTURAL  
 ---CONVENTO SANTA TERESA---



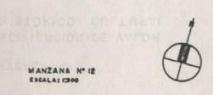
MANZANA N° 2  
 ESCALA: 1:500  
 H. ALCALDIA MUNICIPAL DE COCHABAMBA



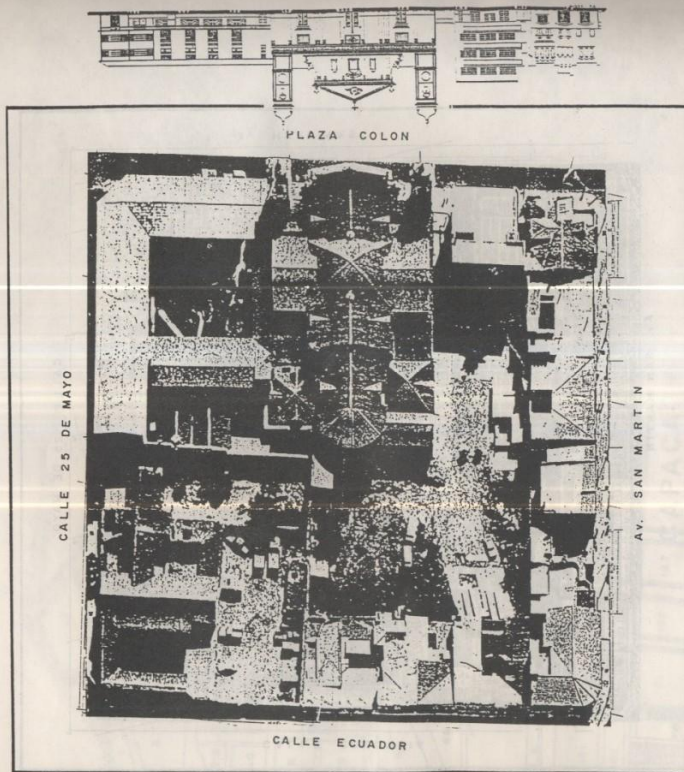
REFERENCIAS:

EDIFICACION DE VALOR  
HISTORICO CULTURAL

—CONVENTO SANTA CLARA—



M. ALCALDIA MUNICIPAL DE COCHABAMBA



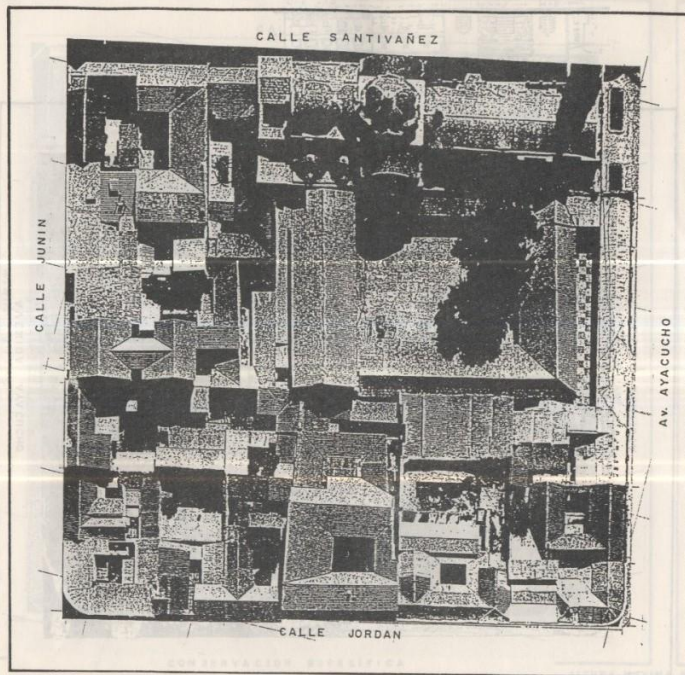
REFERENCIAS:

EDIFICACION DE VALOR  
HISTORICO CULTURAL

—TEMPLO DEL HOSPICIO—



M. ALCALDIA MUNICIPAL DE COCHABAMBA

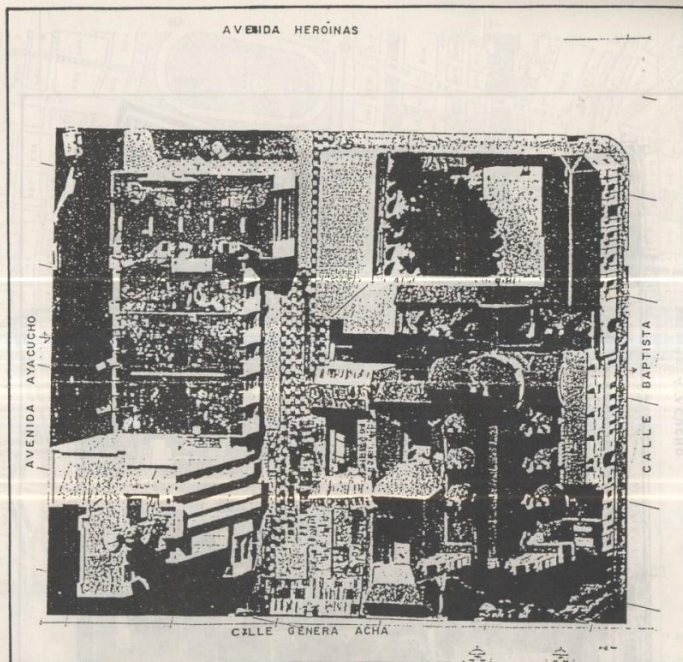


REFERENCIAS:  
 EDIFICACION DE VALOR  
 HISTORICO CULTURAL  
 ---IGLESIA SANTO DOMINGO---

MANZANA N° 21  
 ESCALA: 1:500



M. ALCALDIA MUNICIPAL DE COCHABAMBA  
 EDIFICIO CORDECO



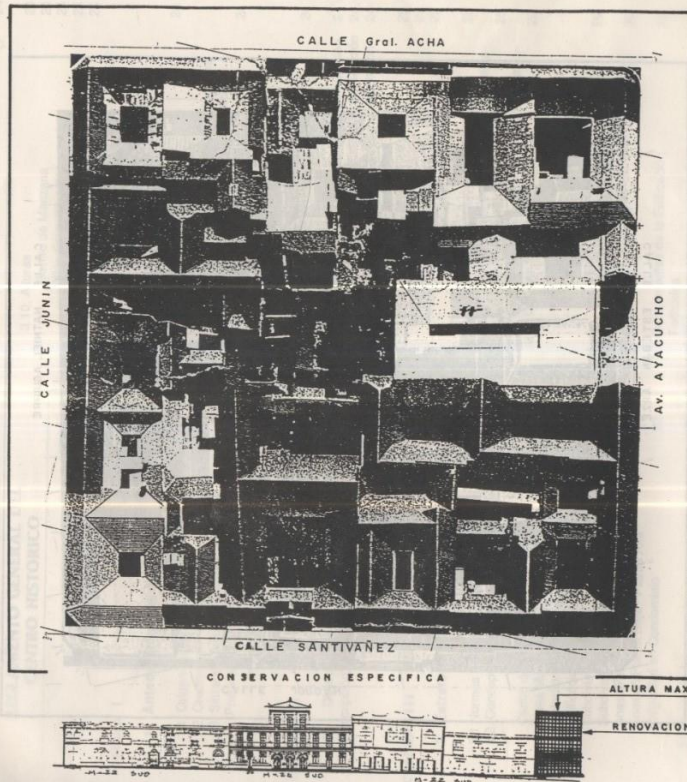
REFERENCIAS:  
 EDIFICACION DE VALOR  
 HISTORICO CULTURAL  
 ---IGLESIA COMPAÑIA DE JESUS---

MANZANA N° 08  
 ESCALA: 1:500



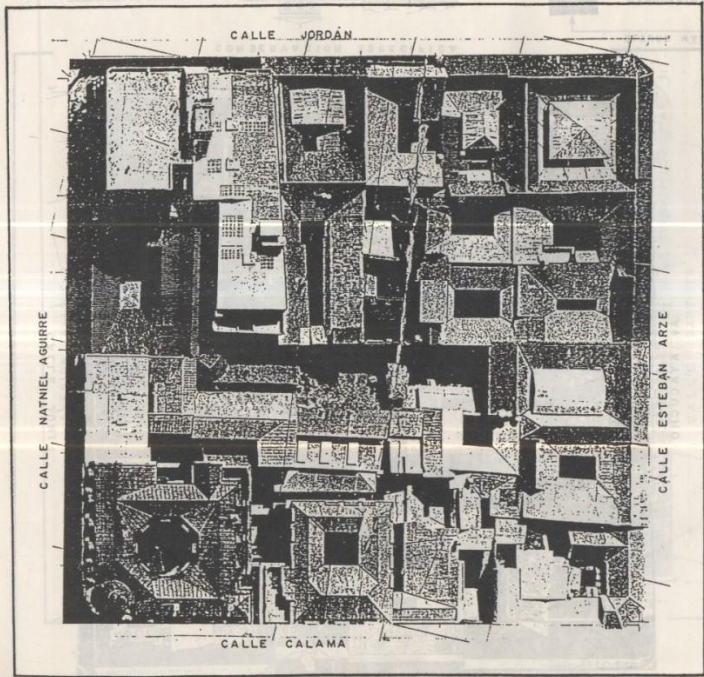
M. ALCALDIA MUNICIPAL DE COCHABAMBA  
 EDIFICIO CORDECO





REFERENCIAS:  
 EDIFICACION DE VALOR  
 HISTORICO CULTURAL  
 ---EDIFICIO SANTIVAÑEZ---

MANZANA N° 22  
 ESCALA: 1:500



REFERENCIAS:  
 EDIFICACION DE VALOR  
 HISTORICO CULTURAL  
 ---BANCO MERCANTIL---

MANZANA N° 18  
 ESCALA: 1:500



La cesión de terrenos para la creación del espacio público del centro de manzana será a título gratuito y en proporciones equitativas de área. De acuerdo a plano de estructura vial-centros de manzanas.

#### **Artículo 6**

##### **Línea Municipal (línea de frente interno)**

Las disposiciones en este sentido consisten en definir los planos de razante municipal en la edificaciones hacia el interior de la manzana. No se permitirán bolados sobre la Línea Municipal.

#### **Artículo 7**

##### **Galerías-Pasajes**

El concepto y propuesta del plan general sobre la apertura de galerías-pasajes en el interior de las manzanas estará de acuerdo a lo definido por el reglamento (plano vial) con carácter obligatorio pudiendo en base a concertaciones entre propietarios y con la comuna posibilitar la apertura de otros pasajes- galerías fuera de los mencionados, sin romper la estructura físico espacial de la manzana manteniendo y aprovechando la estructura de patios y la parcelación de predios. Logrando accesos y comunicación interior-exterior a través de espacios suficientes, amplios, generalizados y aprovechados por la mayor cantidad posible de predios y edificios nuevos, lográndose de esta manera un mejor y racionalizado uso del suelo urbano.

Se denomina galería a la circulación existente en la planta baja en una longitud mínima en correspondencia al área de conservación específica (primer patio incluyendo edificaciones conformantes de este). Pudiendo aumentar su longitud al segundo patio en casos especiales.

Se denomina pasajes al espacio de circulación pública descubierta en área de renovación controlada.

La cesión para la existencia de estos pasajes-galerías públicos deberá ser a título gratuito y de acuerdo a planos: 2 a 3 metros a cada lado del límite en proporciones equitativas. En el caso de las galerías se propondrá una estructura portante adecuada a cada caso para soportar la planta alta.

En los ingresos de galerías se buscará no alterar la composición morfológica de la fachada aprovechando la adecuación de puertas y ventanas existentes.

#### **Artículo 8**

##### **Edificaciones en Centro de Manzana.-**

Para la futura existencia de edificios en altura en los espacios ahora limitados como centro de manzana se introducen normas que regulan (renovación controlada) las posibilidades de aprovechamiento y concreción de la propuesta de diseño y futura construcción lográndose un mejor aprovechamiento y uso del suelo de las manzanas del Distrito V, presentando de esta manera condiciones óptimas para la materialización de los espacios internos.(ver reglamento de edificaciones).

#### **Artículo 9**

##### **Subdivisiones.-**

En casos de subdivisión de lotes en terrenos existentes en manzanas del centro histórico, la misma sólo será admisible, cuando las parcelas resultantes del fraccionamiento tengan una superficie mínima de 330 m<sup>2</sup>, y un frente mínimo de 12 mts. En cada caso, se apreciarán además de las dimensiones de los predios frente y fondo; las características de la estructura físico espacial del predio, condiciones de ingreso, apertura de galerías y cualquier otro aspecto que se considere necesario para la preservación del centro histórico.

#### **Artículo 10**

##### **Subdivisiones para Uso Habitacional.-**

En los casos de subdivisiones de edificaciones de uso habitacional solo serán aceptados cuando las partes resultantes del edificio tengan una superficie mínima de 80 m<sup>2</sup> por vivienda, (propiedad en condominio) y sin alterar la estructura físico espacial del edificio; en caso de otros usos, estas deberán ser descontadas de esta cifra. Los mismos que serán solo permitidos cuando el propietario posea en el mismo edificio la superficie mínima requerida para uso habitacional.

En caso de edificios netamente comerciales la superficie mínima para cada local será de 12 m<sup>2</sup> (propiedad en condominio).

#### **Artículo 11**

##### **Anexiones:**

Se permitirá el fraccionamiento de una propiedad en superficies que no tengan las normas señaladas en el artículo 10-11 del presente reglamento, cuando sea posible hacer realidad la figura que se denomine "anexión de lote y/o inmueble" y que se dará en estos casos.

- A) Cuando el propietario de un inmueble, se desprende de una determinada superficie, transfiriendo en favor de otro propietario colindante, el que a su vez añade esa superficie a su propiedad.
- B) En caso de que el propietario colindante, adquiera del vecino no una fracción sino la totalidad de un otro inmueble para añadirlo al suyo propio.

#### **Artículo 12**

##### **Anexión Planta Baja-Planta Alta**

Se incluye en la característica de la figura anterior, los casos en que el propietario de la planta baja del inmueble, adquiera la planta alta que es de otro y viceversa.

#### **Artículo 13**

En el caso a) del artículo 11, la fracción que quede en propiedad del vendedor, deberá tener una superficie normada según lo que indica en el Art. 10

#### **Artículo 14**

En todos los casos de los Arts. 11-12-13 no se permitirá realizar modificaciones que afecten la estructura física espacial y de funcionamiento de los edificios.

#### **Artículo 15**

Todos los casos de subdivisión de lotes (renovación controlada) edificaciones (preservaciones) deberán ser autorizados por la Dirección de Desarrollo Urbano y de acuerdo al presente reglamento.

#### **Artículo 16**

##### **Propiedad en Condominio**

Esta forma de propiedad se rige por las disposiciones legales especiales en vigencia.(Ley de Propiedad Horizontal)

#### **Artículo 17**

Los diferentes pisos de un edificio o partes de ellos susceptibles de aprovechamiento por tener salida propia a un espacio común o a la vía pública podrán pertenecer a distintos propietarios denominándose propiedad en condominio.

#### **Artículo 18**

Igualmente en los casos ya existentes con anterioridad al presente reglamento (propiedad en condominio), con excepción de aquellas cláusulas expresas en relación a los límites de propiedad.

#### Artículo 19

Para que se pueda autorizar el régimen de propiedad en condominio a las subdivisiones en edificios dentro de ese régimen, cada pertenencia deberá acreditar que reúne las condiciones mínimas para vivienda o para el uso a que será destinada determinadas en el art. 10 del presente reglamento.

#### Artículo 20

Los edificios en propiedad en condominio se sujetarán a lo establecido en los arts. 185-187-188-189-191-192 y 193 del Código Civil.

#### Artículo 21

Todos los edificios a construirse en propiedad en condominio deberán contar para este fin con la aprobación de la Dirección de Desarrollo Urbano.

### 3.3. Areas de Intervención

#### Artículo 22

Se establece 3 áreas de intervención dentro el perímetro del Distrito V. (Ver plano N° 2)

##### A) Area I de Conservación Específica

En la mancha constituida por edificaciones del período colonial republicano con sus respectivas unidades de categoría (1) y (2). Las normas que rigen las áreas de conservación específica se refieren a la intervención del espacio urbano de acuerdo a su categoría como conjunto de valor urbano.

Para esta categoría:

- A) Se descarta la demolición de fachada
- B) Se descarta el ensanche de vía
- C) Debe ser preservada en su integridad la estructura espacial (mantenimiento de los ambientes, muro y patios)
- D) Se permite la apertura de nuevas galerías que no fracturen la estructura espacial y que no esten contemplados en la propuesta (galerías y patios privados).

##### B) Area II Conservación Ambiental del Trazado Urbano

Es la mancha que incluye al anterior (área I) las edificaciones desde 1911 a 1960 cuyo carácter ambiental conforman el trazado urbano tradicional.

Las normas estan contenidas en los siguientes puntos:

- A) No se establece medidas de conservación específica se deja a iniciativa del propietario la persistencia del inmueble en cuyo caso las refacciones y/o modificaciones deben realizarse observando la imagen urbana del conjunto (formas, volúmenes y dimensiones tradicionales).
- B) Se permite el ensanche de la acera en planta baja dejando sobre Línea Municipal el resto de las plantas, si el predio se constituye en el primer caso de la manzana debe respetar la rasante de la mayoría. (ver gráfico N° 2)
- C) Se descarta el ensanche de la vía vehicular.
- D) Se debe preservar en lo posible la estructura espacial (dameropatios)
- E) Se permite la apertura de nuevos pasajes galerías que no fracturen la estructura espacial y que no esten contemplados en la propuesta (galerías y patios privados).

##### C) Area III de Transición (Renovación Controlada)

Es la mancha constituida por las edificaciones tradicionales colonial-republicano que están consideradas como irreparables y que necesariamente deben sufrir una renovación controlada,

también se constituirán las edificaciones nuevas y los predios valdíos por demolición de edificios irreparables.

Las normas que rigen el área III o renovación controlada están contenidas en los siguientes puntos.

- A) No se establecen medidas para la conservación y deja a iniciativa la persistencia del inmueble en cuyo caso las refacciones y/o modificaciones debe realizarse observando la imagen urbana del conjunto (fachadas, alturas) formas y volúmenes tradicionales.
- B) Los proyectos deben armonizar con la imagen del conjunto.
- C) Las alturas serán variables de acuerdo a la ubicación del proyecto y las alturas dominantes de la manzana. (hechos arquitectónico de valor histórico cultural-iglesias). La renovación controlada se ejecutará en el centro de manzana, predios valdíos y edificaciones irreparables.  
La altura máxima permitida para el primer volumen será la admitida en el entorno de la manzana, para luego de acuerdo a la ubicación aplicar el retiro a 45°, no debiendo en ningún caso pasar de 16 metros (hasta 5 niveles) (P.B. 4 pisos) (Ver gráfico N° 5)
- D) Para los edificios ya consolidados se establece la prohibición de ampliaciones y añadidos de construcción por considerarse negativos al paisaje urbano.

### 3.4 Procesos de Ocupación (Uso del Suelo)

#### Artículo 23

Se deberá mantener el uso actual manteniendo su carácter multifuncional con determinadas especializaciones, el área mantendrá uso mixto de vivienda, oficinas y comercio, de servicios clasificados, lo cual contribuye a una mayor dinámica, además de generar otras actividades complementarias, como por ejemplo centros culturales y equipamientos de recreación.

Se elimina el comercio minorista no clasificado, y ambulante para ser relocalizado en sectores de abastecimiento o núcleos de descentralización.

El comercio de servicio clasificado esta definido por oficinas, profesionales y de servicio, confiterías, bares, agencia de viajes, administración pública, expendio de artículos impercederos (souvenirs), perfumerías, boutiques y clubes, todos ellos compatibles con el área de preservación específica.

#### Artículo 24

Se descarta el emplazamiento de actividades bancarias con estructura física nueva.

#### Artículo 25

En el área de preservación ambiental y del tejido urbano; además de las actividades mencionadas anteriormente (artículo 23) podrán localizarse la administración privada, edificios de propiedad horizontal, centros comerciales etc., respetando alturas y lo correspondiente a normas para esta zona de preservación.

#### Artículo 26

Los usos predominantes en el área de preservación serán: residencia-comercio, culto, recreativas-culturales, administrativas servicios profesionales, bancarias-ya establecidas y hoteleras. (ver plano N° 3)

### 3.5 Afectaciones, Cesiones y/o Compensaciones

#### Artículo 27

En el proceso de apertura de galerías (planta baja) pasajes o espacios públicos de centro de manzana, necesariamente deberán transferirse a título gratuito a la H. Municipalidad las áreas que

serán destinadas a galerías, pasajes y centro de manzana (área libre) en la misma proporción y de acuerdo a planos:

-Galerías de 2 a 3 metros a cada lado a partir del límite propietario proponiéndose una estructura portante puntual a requerimiento técnico para el soporte de la planta alta.

-Pasajes de 2 a 3 metros a cada lado a partir del límite propietario.

-Espacio público de centros de manzana de acuerdo a planos de detalle.

-Se adecuará las aberturas de puertas y ventanas existentes para que estas sean habilitadas como accesos a las galerías-pasajes.

#### **Artículo 28**

En cumplimiento al anterior artículo previamente a la aprobación del proyecto de preservación o renovación controlada deberá suscribirse las escrituras traslativas de dominio.

#### **Artículo 29**

En caso de que las galerías, pasajes o centro de manzana (áreas libres) que hubiesen sido cedidos a la H. Municipalidad para este fin y que no fueran encaminadas a este objetivo los mismos serán revertidos al propietario que efectuó la cesión.

#### **Artículo 30**

Por ningún tipo de operación se puede disminuir las superficies de áreas cedidas al uso público, indicadas en los planos correspondientes para las galerías, pasajes y espacios públicos de centro de manzana.

#### **Artículo 31**

En los casos en que se precisara realizar la apertura, rectificación, ensanche o habilitación de galerías, pasajes o espacios públicos de centro de manzanas, por fuera de lo establecido en el presente reglamento, la H. Alcaldía realizará la respectiva expropiación, o compensación de los predios afectados con otros de propiedad municipal, previa tasación por el Departamento de Catastro Municipal de la H. Municipalidad.

### **3.6 Estructura Vial**

#### **Artículo 32**

Con respecto a las vías (calles), espacio de expansión y circulación, se establecen alturas máximas y mínimas de edificación por áreas y por ejes según ancho y carácter, estableciéndose algunas condiciones diferenciadas por zona tales como: mantenimiento de altura de techos (aleros), rasante y detalles de fachada en edificaciones existentes a ser renovadas en el área de conservación específica, mantenimiento del eje de crecimiento Av. Ayacucho - Av. Heroínas (edificación sobre Línea Municipal) limitando altura máxima en el Distrito V de planta baja y 4 pisos (16 mts) (ver plano N° 4).

#### **Artículo 33**

El área de preservación presenta dos Vías Estructurantes consideradas básicas: Av. Ayacucho estructurante norte-sud Av. Heroínas estructurante este-oeste.

1. La rasante original de ambos ejes estructurantes era de perfil más reducido; con el ensanche, en el caso de la av. Ayacucho se mutilaron todas las edificaciones de valor arquitectónico; en el caso de la Av. Heroínas se conserva una de las fachadas (frente sud).
2. Estos, además de estructurantes, son ejes de crecimiento, vertical, cortando la continuidad en todo el Distrito V limitando la altura de construcción a 16 mts. (planta baja más 4 pisos).

#### **Artículo 34**

##### **Ejes de Crecimiento Vertical**

A lo largo de los ejes de crecimiento vertical. Av. Heroínas en-

tre las manzanas 23-24-8-9-1-10-2-11-13-12. Se mantendrá la densidad establecida para el centro urbano (560 hab/hect. P.D.R.U.C.) y tipologías urbanísticas de renovación controlada a lo largo de la Av. Ayacucho como otro de los ejes de crecimiento vertical comprendidas en las manzanas 50-51, 25-26, 24-9, 23-8, 22-7, 21-6, 20-19, 41-40, también se mantiene la densidad de 560 hab/hect.

En ambos ejes la altura máxima será de 16 m. (P.B. + 4 pisos, 5 niveles) el resto de manzanas que comprende el Distrito V la densidad será de 270 hab/hect. (ver plano N° 4)

#### **Artículo 35**

##### **Movimientos y Flujos**

El centro histórico se caracteriza por un intenso tráfico peatonal, motivado sobre todo por su marcada vocación comercial, tal situación produce graves conflictos entre el movimiento peatonal y vehicular. En la actualidad se deberá empezar con el proceso de peatonalización del centro urbano, la plaza principal con dos frentes como inicio: la catedral y la prefectura, dejando libre al tránsito vehicular las aceras este-oeste con dirección norte-sud, esta situación deberá estar complementada con un estudio que contemple nuevos tramos peatonales cerrados al tránsito vehicular y con otros de circulación restringida. (Ver plano N° 5)

#### **Artículo 36**

Se deberá recuperar la Plaza 14 de Septiembre como un área de expansión y recreación implementando más área de uso peatonal.

#### **Artículo 37**

Se prohíbe cualquier tipo de garaje con entrada y salida a calles destinadas al tránsito peatonal, se prohíbe igualmente el ensanche de puestos de garaje, cuando estos destruyan la unidad de fachadas.

#### **Artículo 38**

Las Galerías-pasajes y espacios públicos de centro de manzanas peatonales ya consolidados deberán cumplir con lo dispuesto por el presente reglamento o sea alturas máximas y mínimas, Rasante Municipal, y Línea Municipal Interna.

#### **Artículo 39**

**Parqueo:** los parqueos y/o estacionamientos comprendidos dentro del Distrito V se implementarán obligatoriamente en todas las áreas de renovación controlada y, en especial en las dos vías estructurantes que atraviesa el Distrito V: avenida de las Heroínas y avenida Ayacucho. (Ver plano N°5). Las superficies destinadas a estacionamientos o parqueo de vehículos estará en proporción directa al área utilizada en la construcción (planta baja) de acuerdo al siguiente detalle:

- A) Del 100 % que representa a la superficie del área utilizada en la construcción un 70 % se destinará exclusivamente al parqueo de vehículos y un 30 % para la implementación de otros servicios.
- B) La superficie del 70 % del área mencionada podrá resolverse indistintamente en sótano, semisótano o planta baja.
- C) El detalle del estacionamiento interior se regirá también por el inc. 3.2.4 del Reglamento de Edificaciones y el Capítulo cuarto inc. 4.11 sobre normas particulares.

### **3.7 Equipamientos y Paisaje Urbano**

#### **Artículo 40**

Los equipamientos o mobiliario urbano a implementarse en la plaza principal será de tipo móvil desmontable y conservando la imagen tradicional.

#### Artículo 41

El tratamiento de calles pasajes - galerías y espacios públicos serán con textura, colores, tipos de pisos y otros que caracterizan el paisaje urbano del sector, buscando unidad.

#### Artículo 42

Se implementará el espacio público del centro de manzana con uso peatonal y de vegetación.

### 3.8. Densidad y Coeficiente de Utilización

#### Artículo 43

El coeficiente de utilización constituye el valor constante que determina la superficie a edificar referida al tamaño del lote o terreno y la densidad definida para el Distrito V.

#### Artículo 44

La densidad y el coeficiente de utilización en el Distrito V., es como sigue:

270 hab/ha = 49 viv/ha y un coeficiente de utilización mínima 0,8 distribuidos en 70% servicios y 30% residencia o sea 0,55 serv. 0,25 residencia pudiendo subir la densidad y el coeficiente de utilización a 560 hab/ha c.u. 3,00 como máximo de acuerdo a lo dispuesto para el área central en general en la siguiente relación: 70 % servicios y 30 % residencia solamente en el área III de transición (renovación controlada).

### 3.9. Retiros

#### Artículo 45

Las razantes municipales actuales se deberán mantener en su trazado original, anulándose los retrocesos a nuevas razantes propuestas por el plano regulador de 1961.

Si en un frente de manzana existiesen más del 80% de edificaciones sobre razante municipal de 1961, las futuras edificaciones de renovación controlada deberá utilizar la razante asumida por las otras edificaciones (Ver gráfico N° 2).

En el caso de que existiese menos del 80% de edificaciones sobre razante municipal de 1961, las futuras edificaciones de renovación controlada deberá respetar la razante original tanto en planta baja como en planta alta.

#### Artículo 46

En el área I y área II de conservación se deberá mantener la rasante municipal original, no hay retiro, construcción, sobre-rasante (ver gráfico N°3)

#### Artículo 47

##### Retiros Laterales

Construcción compacta, se admite apoyo en ambas medianeras con patio central (4 mts. lado mínimo). Continuidad de fachada, soluciones de ventilación asolamiento (pozos de luz) de acuerdo a Reglamento General de Edificaciones.

#### Artículo 48

##### Retiro de Fondo

No existe retiro de fondo, solamente se deberá cumplir con las normas de habitabilidad de acuerdo a la normativa general de edificaciones (pozos de luz y ventilación ver gráfico N°7).

### 3.10. Alturas

#### Artículo 49

- Centro de Manzana 16 m. como máximo (p.b. + 4 pisos)
- Vías Estructurantes 16 m. como máximo (p.b. + 4 pisos)
- Vías en General 9-10 m. (2 plantas) 5-6 m. (1 planta) conservación de la altura de la edificación tradicional (ver plano N°4).
- Alturas de Transición en las esquinas formadas por vías estructurantes y de imagen tradicional de 12 a 13 metros de altura (ver plano N° 4).

## Capítulo IV

### 4. Normas de Preservación de Hechos Arquitectónicos de Valor Histórico Cultural

#### 4.1. Conceptos, Definiciones y Categorías (Hechos Arquitectónicos)

##### Artículo 50

##### A) Categoría Uno: Conservación y Restauración

Los edificios que representan en forma integral la manifestación física de diversos períodos históricos de la ciudad como valores arquitectónicos, artísticos, arqueológicos o históricos de tipo monumental; por lo tanto, son edificios que se deben conservar íntegramente, descartándose por completo su demolición; y por el contrario deberán ser eliminadas todas las superposiciones y modificaciones añadidas a su concepción original con la utilización de métodos de restauración.

Se debe entender como conservación, las tareas y técnicas necesarias para mantener la estabilidad del edificio, sin modificar su concepción original, entendiendo y aceptando a la restauración como la técnica necesaria para mantener el carácter arquitectónico original del edificio.

Para esta categoría se han previsto los siguientes beneficios:

1. Ventajas financieras (créditos)
2. Eliminación del impuesto municipal a la superficie del edificio construido (impuesto al patrimonio).
3. Asistencia técnica para implementar proyectos de revalorización de los edificios de acuerdo al proyecto global de preservación.

En caso que el propietario no este interesado en la puesta en marcha del presente plan y su reglamentación, la Alcaldía Municipal de acuerdo a las disposiciones legales, solicitará que el inmueble sea declarado no solamente bien patrimonial, sino bien común de interés social para la comunidad con el objetivo de lograr finalmente su expropiación.

##### B) Categoría Dos: Conservación y Remodelación

Corresponde a todas las edificaciones de valor histórico y representativas de diversas épocas históricas de la ciudad, que especialmente califican y conforman un espacio urbano unitario. Para esta categoría, el interés de preservación se extiende a todos los elementos que hacen a la fachada, galerías, el patio, zaguán y galerías interiores, es decir a todos los elementos que caracterizan la tipología estructural y funcional de la arquitectura regional. El mismo edificio conservado además de distinguirse como una entidad unitaria, podrá vincularse con una construcción nueva (remodelación) a través de una correspondencia de las estructuras perimetrales, el respeto por su tipificación interna (patio) y su integración con el entorno inmediato debidamente definido por la volumetría de la manzana (reglamentación), garantizando de este modo buena habitabilidad, funcionamiento óptimo de la nueva edificación con la conservación y relación coherente entre lo nuevo y lo antiguo.

Están encuadrados en las mismas condiciones y obligaciones de la categoría uno.

##### C) Categoría Tres: Conservación y Renovación

Comprende a los edificios que por sus propias características de conformación y escala no contienen grandes valores intrínsecos singulares, pero que están insertas en el conjunto urbano más representativo de la ciudad.

Por ello tienen acceso a los mismos beneficios y obligaciones que los dos grupos anteriores con referencia particular al sector y/o área a conservar.

Aunque inicialmente esta categoría admite cierta sustitución de elementos anteriores por otros actuales (renovación) estableciéndose que los organismos externos como la fachada y galerías internas deben mantenerse no en forma estática, sino que deberán condicionar y guiar positivamente al nuevo proyecto de acuerdo a la reglamentación propuesta.

Esta categoría agrupa a todos los edificios que han sufrido substanciales modificaciones en el interior con el paso del tiempo, pero en sus partes exteriores principalmente concurren determinados elementos fundamentales todavía originales que han caracterizado el ámbito urbano.

#### **Artículo 51 Rehabilitación**

La rehabilitación no es más que una etapa en la construcción o entendimiento de la ciudad, con una actitud colectiva y positiva hacia el saber y la convivencia en la vida urbana; rehabilitación, es la existencia permanente de un fenómeno de creación, conocimiento y mantenimiento de la ciudad, comprende el espacio urbano y las relaciones humanas, ayer era "conservación" y comprendía solo edificios, y antes de ayer se llamaba "restauración", ocupándose solo de los monumentos históricos.

Por lo tanto existe la necesidad de no perder de vista, la globalidad y generalidad de la intervención en la operación tecnológica, por insignificante que parezca en la explicación filosófico-culturalista o en la demostración urbanística.

Para hablar de rehabilitación, es necesario hablar históricamente de protección, de conservación y de restauración.

Pero fundamentalmente y siempre la rehabilitación es un proceso creador.

#### **Artículo 52 Reconstrucción**

Este grupo reúne los edificios que no tienen características suficientes para exigir alguna conservación, por lo tanto pueden ser demolidos para reconstruirse de nuevo según las normas substanciales y tipológicas que se establecen en el entorno urbano tradicional.

#### **Artículo 53 Reestructuración**

En este tipo de edificaciones se admite una cierta sustitución de organismos viejos por nuevos, conservando elementos exteriores para mantener el paisaje urbano. Evidentemente la conservación de la fachada se entiende en correspondencia con el proyecto de la nueva tipología. Conservación de los elementos exteriores (fachadas, tejados, patios).

Las características tipológicas de estructura y de funcionamiento (estructura de soporte, situación de la escalera) consigue un nuevo organismo muy relacionado con el original.

### **4.2 Areas de Intervención**

#### **Artículo 54**

Se Establecen tres Areas de Intervención:

- A) Area I de Conservación Específica
- B) Area II de Conservación Ambiental del Trazado Urbano
- C) Area III de Transición-renovación Controlada

#### **Artículo 55**

Las normas que rigen el Area I de conservación específica se refieren a la intervención en los edificios de acuerdo a su categoría de valor.

#### **Para las Unidades de Categoría I (Conservación con Restauración).**

- A) Se descarta su demolición total y/o parcial

- B) Debe ser preservado en su integridad bajo el concepto de conservación de su estructura espacial (mantenimiento de patios como espacio cubierto o descubierto) volumetría, imagen plástica (fachadas) y carácter constructivo tradicional.

- C) Serán eliminadas todas las superposiciones y modificaciones añadidas a su concepción original con la utilización de métodos de restauración.

- D) Se enfatiza en la conservación de elementos externos de la fachada (molduras, cornisas, balcones y otras obras de arte). Se prohíbe la apertura de nuevos vanos (puertas, ventanas, vitrinas, garajes, etc.).

- E) Las refacciones y cambios de elementos deteriorados (muros, cubiertas, balcones, puertas y otros) deben realizarse con el material y forma original.

- F) Se permiten al interior del volumen envolvente, remodelaciones para adecuarlos a usos actuales compatibles bajo la condición de que no alteren la esencia espacial y el lenguaje arquitectónico original.

- G) En los espacios libres restantes del predio, y de acuerdo a su categorización deberá sujetarse al reglamento de renovación controlada (ver plano N° 2).

La cubierta en estos casos obligatoriamente debe ser resuelta en base a aguas y realizada con teja tipo colonial (cerámica) con una línea de diseño y volumetría coherente con el sector conservado.

- H) Los usos destinados a este sector son polifuncionales, similares a los que se establecen para los distritos centrales, se recomienda el uso en rubros de comercio artesanal y otros vinculados al turismo. Son incompatibles los usos que requieran instalaciones para el comercio de maquinarias y otro de gran escala (automóviles, tractores, maquinarias industriales y otros).

#### **Para Unidades de Categoría 2 (Conservación con Remodelación)**

- A) Se descarta su demolición total, permitiéndose solo el derribo de sectores parciales cuya estabilidad este comprometida, previa certificación escrita de un arquitecto o ingeniero Civil autorizada por la Dirección de Desarrollo Urbano de la H. Municipalidad.

- B) Debe ser preservado total o parcialmente, permitiéndose remodelaciones y/o renovaciones parciales por detrás del primer cuerpo o volumen que da al frente de la calle para la adecuación a usos actuales bajo la condición de no alterar el carácter espacial original.

- C) Se enfatiza en la conservación de los elementos externos de la fachada: molduras, cornisas, balcones y otras obras de arte. Se prohíbe la apertura de nuevos vanos (puertas, ventanas, vitrinas, garajes, etc.).

- D) En los espacios libres restantes, al interior del predio, se permiten nuevas construcciones según el índice de ocupación y demás disposiciones previstas como renovación controlada. La cubierta en estos casos debe ser resuelta en base a 2 aguas y realizadas obligatoriamente con teja cerámica tipo colonial con una línea de diseño coherente con el sector conservado.

- E) Los usos destinados son polifuncionales, similares a los que establecen para los distritos centrales, son incompatibles los usos que requieren instalaciones para el comercio y otras actividades de maquinarias y otras que requieren de instalaciones de gran escala (automóviles, tractores, maquinarias y otros)

#### **Artículo 56**

Las normas que rigen el Area II de conservación ambiental y del trazado urbano tradicional contienen en los siguientes puntos.

- A) Todas las unidades arquitectónicas comprendidas dentro esta área deberán considerar su estructura físico espacial original.
- B) Las refacciones y/o modificaciones deben realizarse manteniendo sus formás y volúmenes originales. Se prohíbe el uso de calamina en la cubierta y el uso de cortinas metálicas en los vanos (puertas, ventanas, garages).
- C) Se debe preservar total o parcialmente permitiéndose remodelaciones, renovaciones parciales y cuyo proyecto debe armonizar con el volumen y la imagen de las unidades conservadas de categoría 1 y 2. Bajo la condición de no alterar el carácter espacial original.
- D) Se conservaran los elementos externos de la fachada, molduras, cornizas, balcones y otras obras de arte. Se prohíbe la apertura de nuevos vanos (puertas, ventanas, vitrinas, garages, etc.)
- E) No se permitirá añadidos ni ampliaciones en el volumen original de conservación ambiental (ver plano N° 2).  
Los usos permitidos son similares a los establecidos para los distritos centrales (ver plano N° 3).

#### **Artículo 57**

Las normas que rigen el área III o renovación controlada contienen los siguientes puntos.

- A) No se establecen medidas para la conservación de las unidades arquitectónicas, se deja a iniciativa del propietario la persistencia del inmueble, en cuyo caso las refacciones y/o modificaciones deben realizarse observando proporción y escala de formás y volúmenes tradicionales.
- B) El proyecto debe armonizar con la imagen de las unidades de categoría 1 y 2
- C) La altura máxima permitida para el primer volumen (10 metros desde la línea rasante hacia el fondo) será igual a la altura de las edificaciones de conservación específica existente en el frente de manzana; a partir de este volumen base se aplicará un ángulo de 45° para el crecimiento de altura hasta el límite de 16 mts. como máximo, o altura de cupula o bóveda en caso de manzanas que contengan iglesias o hechos arquitectónicos de valor histórico cultural.
- D) Las alturas máximas de renovación controlada en los ejes de crecimiento vertical (Avenida Heroínas- Avenida Ayacucho) serán de 16 metros (planta baja más cuatro pisos) considerando esta altura sobre la rasante municipal (ver gráfico 2).
- E) Las alturas máximas de renovación controlada en el centro de manzana será de 16 metros (planta baja más cuatro pisos) de acuerdo a la Reglamentación General de Edificaciones (ver gráfico 7).  
No se permitirá volados en los pasajes y espacios públicos en los centros de manzana.
- F) Para los edificios ya consolidados se establece la prohibición terminante de los añadidos de habitaciones o construcciones complementarias de servicio o de otro tipo, cualquiera sea el uso, y que no estuviese previsto en el proyecto original aprobado, bajo el riesgo de ser demolidos por considerarse clandestinos y de efecto negativo al paisaje urbano.
- G) Se prohíbe el uso de calamina en la cubierta y el uso de cortina metálica en los vanos.

- J) Los usos permitidos son similares a los establecidos para los distritos centrales.

## **Capítulo V**

### **Restauraciones**

#### **Artículo 58**

##### **Componentes de la Edificación**

Los edificios de interés histórico, cultural, categoría (1) deberán sujetarse a los niveles de restauración del presente reglamento y lo establecido en la carta internacional de conservación y restauración de monumentos.

#### **Artículo 59**

Se permitirá mezaninnes, siempre que la altura de los ambientes lo permita y no cubra más del 30% de la superficie.

#### **Artículo 60**

Para la consolidación estructural, se permitirá el uso de técnicas modernas de conservación y construcción cuya eficacia puede ser garantizada cuando las técnicas tradicionales resulten inadecuadas.

#### **Artículo 61**

Los materiales a utilizarse en el proceso de restauración deben ser de tipo tradicional como ser: cal, arena, arcilla, paja, tejas de cerámica tipo colonial, cuero, troncos entramado de palos o cañas, ladrillo, estuco, piedra, adobe y otros de uso corriente; los cuales deberán llevar signos de su colocación en nuestra época.

#### **Artículo 62**

No se permitirá el cambio de los muros originales por otros muros, debiendo, en caso de deterioro, ser consolidados con una solución técnica apropiada.

#### **Artículo 63**

Las vigas y empalizadas de los techos no podrán ser restituidos salvo aquellas piezas cuyo deterioro afecte la estética y la estabilidad de la estructura.

#### **Artículo 64**

Las tejas antiguas deberán ser obligatoriamente conservadas para su reutilización.

#### **Artículo 65**

La sustitución total o parcial de elementos faltantes como molduras y relieves deberá realizarse con criterio armónico, pero distinguiéndose como elemento contemporáneo incorporado.

#### **Artículo 66**

La carpintería de madera y la herrería deberán mantenerse, permitiéndose la sustitución de solo las partes en mal estado, en cuyo caso deba utilizarse el mismo material.

#### **Artículo 67**

Para las paredes exteriores en las cuales se justifique la necesidad de apertura de nuevos vanos (galcerías-pasajes) deberán ajustarse al criterio de integración armónica.

#### **Artículo 68**

La posibilidad de realizar nuevas aperturas de ventilación e iluminación deben reducirse al máximo y mientras sea posible realizarlos cenitalmente.

#### **Artículo 69**

Deberá considerarse prioritaria la conservación de cualquier resto de pintura mural existente.

#### **Artículo 70**

Las instalaciones de agua, luz y calefacción que se hicieran en el edificio no deben alterar la estructura original ni el valor estético del mismo.

### **Capítulo VI**

#### **Refacciones**

#### **Artículo 71**

Toda refacción en edificios de valor histórico cultural reconocidos por disposiciones legales en vigencia y los edificios clasificados en las categorías (1) y (2) deberá regirse a las normas de restauración especial del capítulo anterior y todos sus artículos.

#### **Artículo 72**

En dichas categorías no se autorizará ninguna refacción de acabados sin el certificado de aceptación por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano que verifique exhaustivamente el deterioro existente en la misma.

#### **Artículo 73**

En los edificios de categoría 3, no se aceptará ningún trabajo de refacción, si este no tiende a una integración con los edificios adyacentes de valor histórico en lo referente a la volumetría, altura, materiales de acabado, proporción de vanos, mosaicos y otros.

### **Capítulo VII**

#### **Construcciones Nuevas, Remodelaciones y Ampliaciones**

#### **Artículo 74**

El presente capítulo se refiere a las normas que han de regir la construcción nueva (renovación controlada) de edificaciones cualquiera sea el destino de los mismos; comprende igualmente los casos de ampliación y remodelación de edificios en la categoría 3, las construcciones nuevas además de las disposiciones establecidas por el Reglamento General de Edificaciones deberán regirse a lo dispuesto por el presente capítulo.

#### **Artículo 75**

Para la elaboración de proyectos de obra mayor, deberán considerarse las construcciones colindantes del lote integrándose a estas en volumetría, altura, tratamiento de fachadas, materiales, texturas, etc. y todos aquellos aspectos positivos, que tiendan a mejorar y a conservar las características particulares de la zona.

#### **Artículo 76**

La línea de edificaciones de la nueva construcción deberá ser la Línea Municipal o rasante original, no permitiéndose retiros frontales ni laterales.

#### **Artículo 77**

El diseño de las nuevas construcciones deberá ser contemporáneo sin entrar en competencia con las edificaciones de valor histórico.

#### **Artículo 78**

Cuando la calle tiene uniformidad, tanto en altura como en el número de pisos, el límite de altura será el equivalente a la altura predominante de las construcciones antiguas y se determinará esta en metros y número de pisos. Cuando la calle presenta pocas edificaciones con uniformidad en altura y número de pisos el límite de altura será el predominante de las edificaciones uniformes, no permitiéndose tomar como patron las edificaciones contrastantes.

#### **Artículo 79**

En todos los casos las nuevas construcciones deberán ceñirse a las normas de alturas máximas del presente reglamento (ver plano 4).

#### **Artículo 80**

A fin de mantener la armonía del conjunto se limitará la superficie de vanos, los mismos que deberán ceñirse a lo siguiente: 20 % del total de la fachada en edificios de uso residencial, 25 % del total de la fachada en edificios de uso público

En comercios se permitirán aperturas mayores que no sean inferiores al 80% del total de la fachada de cada local comercial.

#### **Artículo 81**

Los nuevos balcones que se proyecten deberán ser de diseño contemporáneo y guardar la siguiente proporción: Si son varíos no deben sobrepasar las proporciones del balcón tradicional sin cerramiento.

Si es solo uno será de tipo caja con predominio de vidrio y no deberá excederse al 12% de la fachada.

#### **Artículo 82**

Los techos exteriores deberán ser construidos con teja cerámica tipo colonial a dos aguas; con pendientes entre 25 y 30°

#### **Artículo 83**

Los materiales de acabados interiores podrán ser empleados libres e independientemente de su tipo, color, textura, etc.

#### **Artículo 84**

Los materiales acabados en exteriores podrán ser empleados libremente pero tomando en cuenta su integración con edificios de toda la manzana.

#### **Artículo 85**

Los zocalos deberán ser del mismo material que el utilizado en la fachada de la manzana.

#### **Artículo 86**

En la fachada se aceptará el uso de materiales con revestimiento de piedra, mosaico, cerámica, planchas metálicas o plásticas, excepto materiales que molesten a la vista.

#### **Artículo 87**

Los vidrios serán de tipo traslucido y homogéneo en su totalidad.

#### **Artículo 88**

Los proyectistas podrán adoptar el diseño libre y no sujetarse necesariamente a los artículos 82-83-84-85-86-87 del presente capítulo; el mismo que deba ser el exponente de la arquitectura contemporánea de integración en el Centro Histórico. La aprobación del proyecto deberá contar con el acuerdo unánime y resolución de la Dirección de Desarrollo Urbano de la H. Municipalidad.

#### **Artículo 89**

Construcción nueva renovación parcial en edificios preservados.

Las nuevas construcciones de renovación parcial que se reali-

cen, dentro de un edificio de preservación, deberán sujetarse al criterio de integración, completando armónicamente la parte faltante del conjunto y diferenciándose de la construcción original.

#### **Artículo 90**

En todos los casos de construcción nueva adyacente a una construcción de valor histórico, se deberá cuidar con prioridad la estructura físico espacial del área o edificio objeto de preservación.

#### **Artículo 91**

La nueva construcción de renovación controlada deberá ceñirse a la tipología espacial original.

#### **Artículo 92**

Las nuevas construcciones no deberán sobrepasar la altura predominante de la construcción existente y conservada de acuerdo al artículo 78.

#### **Artículo 93**

Los techos deberán ser de cerámica tipo colonial y con pendiente acorde con la parte conservada.

#### **Artículo 94**

Los vanos deberán guardar armonía con los vanos originales existentes.

## **Capítulo VIII**

### **8.1. Normas Administrativas**

#### **Artículo 95**

Para efectos del presente reglamento se consideran profesionales habilitados a aquellos que hubiesen hecho cursos de especialización a fin a la rama de la preservación histórica. Los mismos que podrán realizar todos los trabajos referidos a la preservación.

#### **Artículo 96**

Todo profesional que desea intervenir dentro el área de preservación histórica, Distrito V deberá solicitar a la Dirección de Desarrollo urbano de la H. Municipalidad la respectiva licencia.

#### **Artículo 97**

Para la intervención dentro el Distrito V y otras áreas de conservación se debiera proceder a la solicitud de línea y nivel que se otorgará de acuerdo a la propuesta general del centro histórico.

El plazo establecido para la otorgación de línea y nivel no podrá exceder de 3 días hábiles desde la presentación de la solicitud.

En caso de prolongarse el termino, la parte interesada podra denunciar a reclamar la sanción a los responsables.

Se procedera a la fijación de línea y nivel unicamente cuando el predio materia de la solicitud se encuentre cumpliendo contodos los pasos previstos a la ejecución y elaboración del proyecto.

#### **Artículo 98**

El interesado deberá obligatoriamente presentar a la H. Municipalidad (Desarrollo Urbano) un anteproyecto arquitectónico a escala 1:50 o 1:100 (en original o fotocopia) acompañando si es posible una reposición o fotocopia del plano de la edificación original a intervenir. Elaborado por un profesional.

En calidad de simple consulta preliminar; asimismo presentará la certificación de línea y nivel.

#### **Artículo 99**

La licencia o autorización de inicio de obra se efectuará previa presentación del proyecto arquitectónico y el de estructura en casos requeridos. Los documentos administrativos y técnicos estarán referidos a lo requerido por el Reglamento General de Urbanizaciones y Edificaciones.

#### **Artículo 100**

La licencia de construcción en el predio es extendida conjuntamente con los planos arquitectónicos aprobados. En caso de prosecución de obra se solicitará ante las oficinas técnicas correspondientes a través de una revalidación .

#### **Artículo 101**

La Alcaldía llevará a cabo dentro el Distrito V y otras áreas de conservación el control de las obras de preservación de acuerdo a lo dispuesto por el presente reglamento.

### **Tasas Impositivas (exoneraciones)**

#### **Artículo 102**

Estarán exonerados de los impuestos o tasas impositivas los anteproyectos y proyectos en el área del Distrito V . Los anteproyectos y proyectos de restauración, remodelación y mantenimiento de los edificios considerados en la categoría 1 y 2. Los proyectos de renovación controlada dentro del Distrito V solo deberán pagar el 50% del costo general de aprobación.

### **Estímulo a la Preservación**

#### **Artículo 103**

Los propietarios de los inmuebles a preservar quedarán exentos de pago de impuestos por el lapso de 5 años, tiempo en el cual los propietarios deberán realizar trabajos de conservación bajo supervisión fiscal y disposiciones reglamentarias con carácter obligatorio.

Una ley posterior reglamentara la exoneraciones de los impuestos de los inmuebles de preservación histórica.

#### **Artículo 104**

La Alcaldía, con el objeto de estimular a los propietarios y/o profesionales que hayan cumplido con todas las exigencias y requisitos que estipula el presente reglamento contribuyendo a la preservación de nuestros valores históricos culturales del centro histórico, sugerirá premios anualmente.

Los mismos que serán evaluados y determinados por la Dirección de Desarrollo Urbano. Los premios a otorgarse de acuerdo a la categoría (1-2-3) serán uno por cada categoría y merecerán una placa honorífica a ser colocada en el edificio.

La entrega de la placa será en acto público y contendrá los nombres del propietario o propietarios del edificio, del arquitecto o arquitectos autores del proyecto de preservación y el de los constructores.

## **Capítulo IX**

### **9. Normas Complementarias**

#### **Vialidad (Peatonalización)**

#### **Artículo 105**

A) Para la recuperación del centro urbano en beneficio del habitante se establece la peatonalización del área ocupada por la plaza principal que se delimitará de acuerdo a un estudio particularizado. En una primera fase se peatonalizará los dos frentes (norte-sud) de la plaza: Catedral-Prefectura;



los otros dos frentes (este-oeste) permitira la circulación restringida de vehiculos sin parqueo (Baptista-Nataniel Aguirre, Esteban Arce-España). Podrá completarse los 4 frentes de manzana cuando la necesidad sea evidente.

B) Se establece la circulación restringida en las manzanas inmediatas a la plaza principal, creando un circuito de apoyo al área peatonalizada.

El Estacionamiento en las áreas colindantes a la plaza y en toda el área del Distrito V estará condicionado a un estudio de tráfico.

### Áreas Verdes

#### Artículo 106

A) Se establece la ampliación del área verde de la Plaza 14 de Septiembre mediante la peatonalización de los frentes de la Catedral y la Prefectura, sujeto a diseño particularizado.

B) En el centro de manzana se deberá implementar áreas verdes de acuerdo a diseño y situación concreta de cada espacio público de manzana.

#### Artículo 107

La señalización y publicidad debe estar sujeta a lo dispuesto para las áreas de preservación histórica contenidos en el reglamento de publicidad.

### Casos Especiales

#### Artículo 108

Los hechos arquitectónicos y conjuntos urbanos de valor histórico-cultural que están incluidos en el área urbana-urbanizable y que no necesariamente están en el Distrito V, deberán sujetarse al presente reglamento. Estos hechos arquitectónicos y conjuntos urbanos son los siguientes:

A) **Hacienda Mayorazgo**  
Casa de Gil de Gumucio  
Palacio Portales  
Templo de Sarco  
La Recoleta  
Cementerio General  
Plaza San Sebastián (Esteban Arce)

B) **Conjuntos Urbanos:**  
El Paso  
Tiquipaya  
Pairumani  
Sipe Sipe  
Colcapiruha  
Mesadilla  
Tupuraya (Pueblo Viejo)

Y otros comprendidos en el marco urbano regional previa calificación de los mismos por las dependencias técnicas de la H. Municipalidad y el Instituto Boliviano de Turismo.

## Capítulo X

### 10. De los Requisitos para la Presentación y Aprobación de Planos y Otros

#### Artículo 109

Todo trabajo a realizarse en el área del Centro Histórico se realizará bajo los siguientes requisitos que deben ser tramitados

ante las Direcciones de Planificación y Desarrollo Urbano de la H. Alcaldía de Cochabamba.

#### A) Restauración, Refacción, Conservación, Rehabilitación

El propietario solicitará a la Dirección de Desarrollo Urbano el permiso correspondiente, debiendo dicha oficina establecer las normas de la misma de acuerdo a las condiciones establecidas para el área de intervención donde se ubica la unidad inmobiliaria. El trabajo de conservación específica debe ser ejecutado bajo la dirección de un Arquitecto para todos los casos será requisito necesario la presentación de un anteproyecto y su respectiva visación sin costo alguno.

El proyecto se presentará siguiendo el flujograma general de aprobación de planos. El tratamiento económico de aprobación de planos en el área de conservación específica será sin costo alguno; es decir en el área I y II.

#### B) Remodelación y Renovación Parcial

El propietario presentará su solicitud de acuerdo al flujograma de aprobación de planos, acompañado el legajo arquitectónico correspondiente, diferenciando claramente el sector a mantener y el sector a remodelar o a renovar parcialmente. Será requisito la presentación del anteproyecto y su correspondiente visación.

#### C) Renovación Total, Obra Nueva

El propietario presentará su solicitud de acuerdo al flujograma de aprobación de planos, acompañando el legajo arquitectónico correspondiente, adjuntando el estudio de armonización del volumen y la fachada con el conjunto circundante protegido.

Para los proyectos de renovación total, se presentará necesariamente un anteproyecto para verificar la aplicación de las normas contenidas en el presente reglamento, para luego proceder a la presentación del proyecto que seguirá el trámite normal de aprobación.

Es obligatorio la presentación de anteproyecto sujeto a su visación en todos los casos que se intervenga en el Distrito V. El mismo que deberá contemplar además de plantas generales cortes y fachadas con una perspectiva axonométrica incluyendo las edificaciones colindantes, así mismo.

- Todo proyecto deberá armonizar con las construcciones existentes en su colindancia, conservando las características del conjunto.
- Toda construcción interior queda sujeta a las normas de renovación parcial controlada.
- Toda construcción nueva que colinde con un inmueble de valor patrimonial, deberá incluir el plano del mismo para verificar su consideración y su consiguiente integración.

#### D) Para los Bienes Arqueológicos

Los hallazgos de sitios arqueológicos deben ser comunicados a la Dirección de Desarrollo urbano quienes, a su vez pondrán en conocimiento de la dirección del Instituto de Investigaciones Arqueológicas - Museo Arqueológico de la U.M.S.S. para su estudio y recuperación de piezas; las mismas que serán depositadas en la H. Alcaldía para conformar el futuro Museo Arqueológico de Cochabamba.

La destrucción de estos sitios, la enajenación de piezas arqueológicas, debe ser drásticamente sancionada de acuerdo a la ley (D.S. No. 05018, 6 de noviembre 1961).

## Capítulo XI

### 11. Trabajos Permitidos para Obtener Permiso de Construcción en el Área de Preservación

#### Definiciones

##### Artículo 110

#### A) Mantenimiento

Se entiende por mantenimiento todo trabajo destinado a conservar en buen estado la construcción existente como, la reposición de revoques y estucados en deterioro: cambio y reposición de puertas y ventanas sin sacar los marcos, ni cambiar el material original, cambio y reposición de pisos, sin modificar el nivel existente ni cambio de material original, colocación de servicio eléctrico, telefónico, sanitario y ejecución de limpieza y pintura, y otras reparaciones leves que no alteren la forma, ni la estructura original del edificio.

Se permitirá el mantenimiento de todos los inmuebles ubicados en el área de preservación específica y ambiental.

No se permitirá el pintado de las fachadas con colores fuertes, ni anuncios comerciales llamativos. Estos últimos se sujetarán a las normas sobre publicidad establecidos en el reglamento.

#### B) Refacción

Es el trabajo de cambio y refuerzo de los elementos esenciales y estructurales del edificio, sin utilizar tecnología de hormigón armado, pero que modifica su aspecto exterior como: cambio de puertas y ventanas de madera incluyendo a los marcos y con una modificación de vanos que no sobrepasen el 25% de su estado original, reposición y cambios de tabiques interiores y creación de vitrinas (cambio de uso), creación de entresijos y escalera de madera que no abarque más de 40% de la superficie intervenida, aumento de la construcción interior adyacentes al cuerpo principal como depósito y/o baño que no sobrepase 5 m<sup>2</sup> y arreglo de fachadas y pintura.

Se permitirá la refacción de todos los inmuebles ubicados en el área de preservación.

En caso de inmuebles jerarquizados en la categoría no se permitirá ningún trabajo de refacción, si no de restauración.

En el caso que el inmueble sea jerarquizado en la categoría II, se permitirá la reposición de columnas, puertas y ventanas, solados y otro material que no modifique el aspecto original de su esquema funcional, espacial y morfológico.

#### C) Remodelación

Es el trabajo que modifica, refuerza y cambia la estructura formal y el uso del edificio como: cambio de puertas y ventanas, apertura de vanos para complementar sus nuevos requerimientos ambientales, construcción de nuevos sectores desde sus cimientos, cambio y reposición de columnas en fachada, cambio, reposición y adosamiento de muros y tabiques, estructura de hormigón armado y otros elementos estructurales en calidad de obras integradas con la existente, cambio de pisos, revestimiento, entresijos que abarcan más del 50% aumento de infraestructura de servicios de acuerdo a las normas de ventilación, iluminación y habitabilidad, cambio y reposición total/parcial de cubiertas con aumento de techo, apergolado, marquesina y

volados cambio y adosamiento de nuevas estructuras desde los cimientos, sean mampostería de ladrillo, hormigón armado metálico, etc.

Es permitida la remodelación y renovación parcial y/o total de todos los inmuebles dentro el área expresamente indicada y acotado en índices urbanos, volumetría, usos del suelo y perfil, según especificaciones en planos adjuntos al presente reglamento.

#### D) Restauración

Complementándose a las disposiciones referidas a los trabajos de mantenimiento y cuando la jerarquización del edificio así lo requiera deberán realizarse los trabajos de restauración bajo las siguientes características; se trata de trabajos especializados destinados a conservar, preservar y reconstruir los proyectos originales, reponer detalles artísticos- arquitectónicos de acuerdo a normás de restauración en actual vigencia.

##### Artículo 111

Toda destrucción parcial o total de cualquier inmueble situado en el Área de Preservación, Área de Conservación Específica, Área de Conservación Ambiental del trazado urbano será pasible a sanciones previstas en el presente reglamento.

Del mismo modo el propietario esta obligado a (reponer) reconstruir a su costo la superficie destruida.

## Capítulo XII

### 12. Infracciones y Sanciones

##### Artículo 112

El incumplimiento a normas del presente reglamento, será sancionado tanto a los interesados en el proceso de construcción (propietario) a los profesionales, constructores, restauradores como a las personas que intervienen en el control (funcionarios municipales).

##### Artículo 113

La Alcaldía comunicara de inmediato al Colegio de Arquitectos y al Consejo Nacional de ingeniería sobre las sanciones aplicadas a los profesionales y demandara a los mismos por las faltas que cometan dentro la ética profesional.

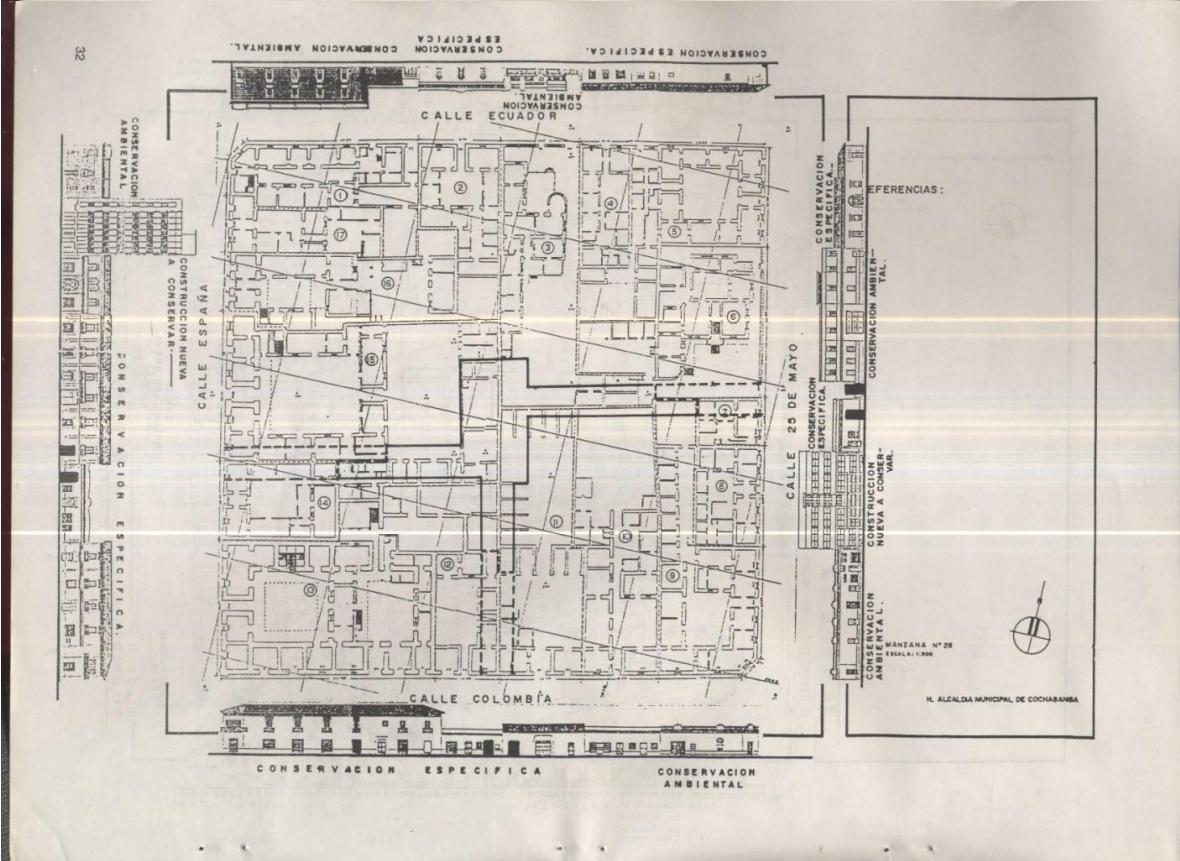
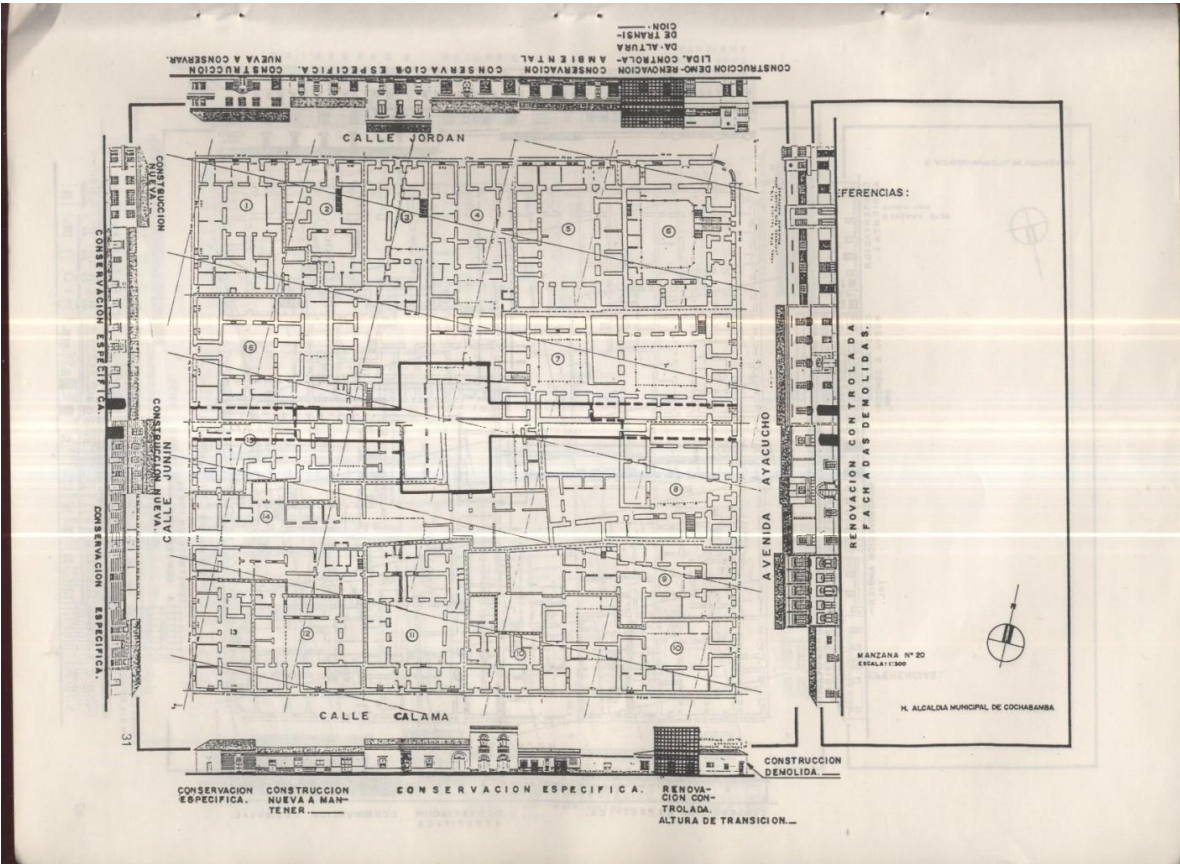
##### Artículo 114

En vista de la denuncia, la Alcaldía, evaluara la magnitud de las infracciones y propondra las sanciones a aplicarse, las mismas que serán:

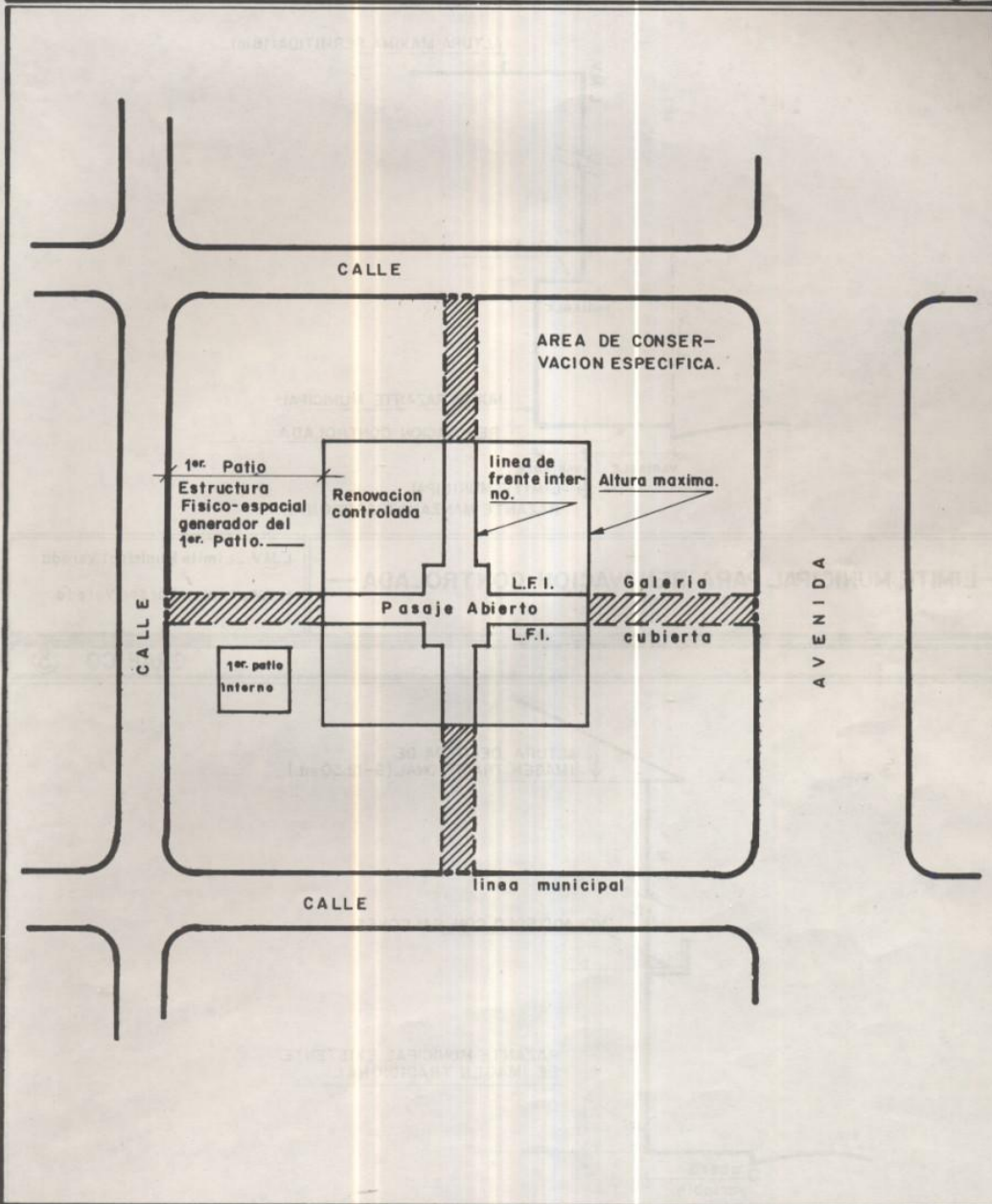
- Aplicación de multas de acuerdo a tasas
- Reposición de las obras demolidas
- Suspensión, reposición y demolición de obras en contravención al presente reglamento y decomiso de herramientas.
- Suspensión y eliminación del registro a profesionales y constructores.

##### Artículo 115

Las multas, suspensión y eliminación de registro profesional estara sujeto a los Capítulos referidos al Reglamento General de Urbanizaciones y Edificaciones.





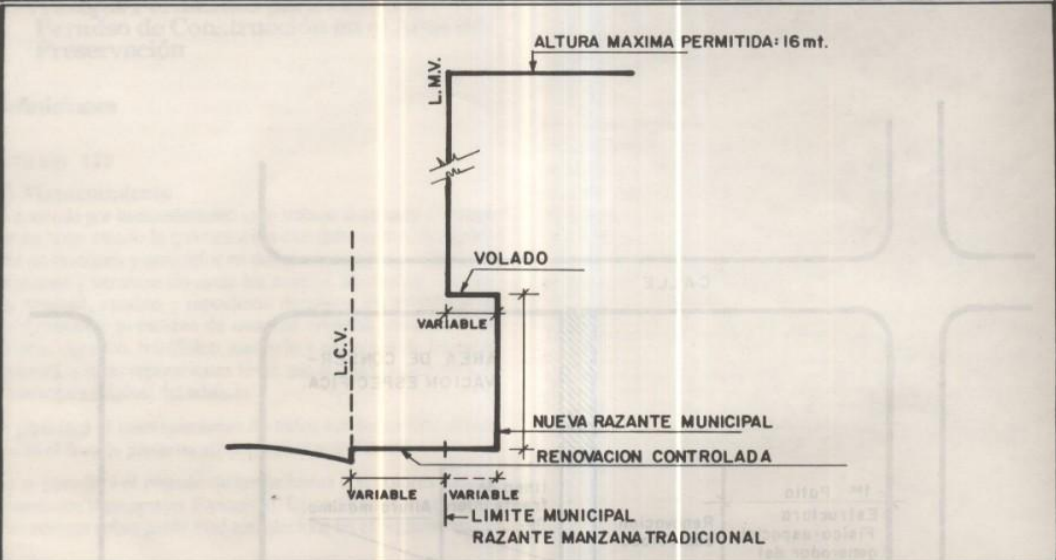


---ELEMENTOS GENERALES DE LA INTERVENCION---

L.F.I. ... Línea de frente interno...

---CENTRO DE MANZANA---

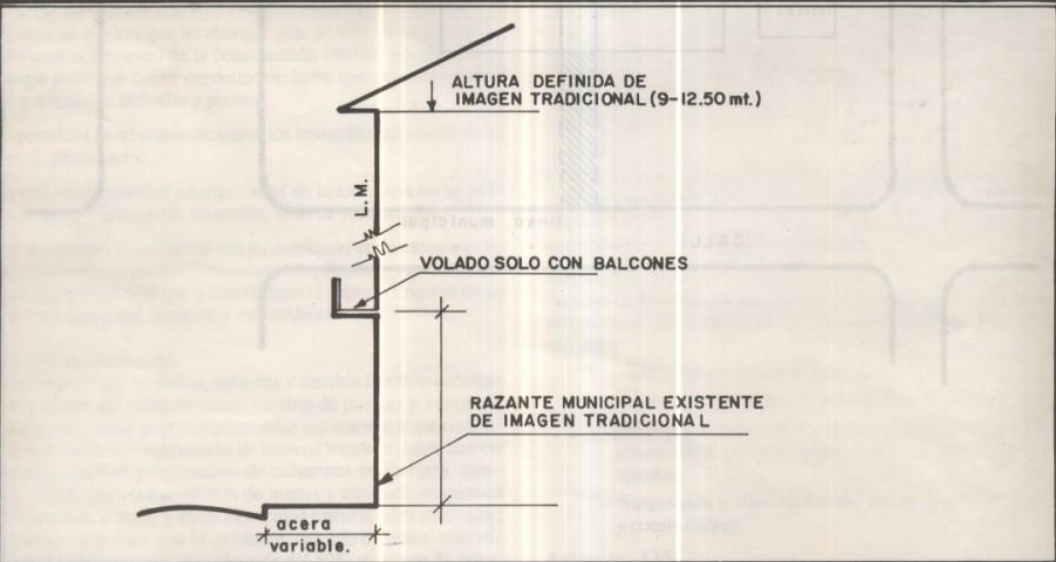
GRAFICO ②



---LIMITE MUNICIPAL PARA RENOVACION CONTROLADA---

L.M.V.\_Limite Municipal Vereda  
L.C.V.\_ Limite Cordon Vereda

GRAFICO ③

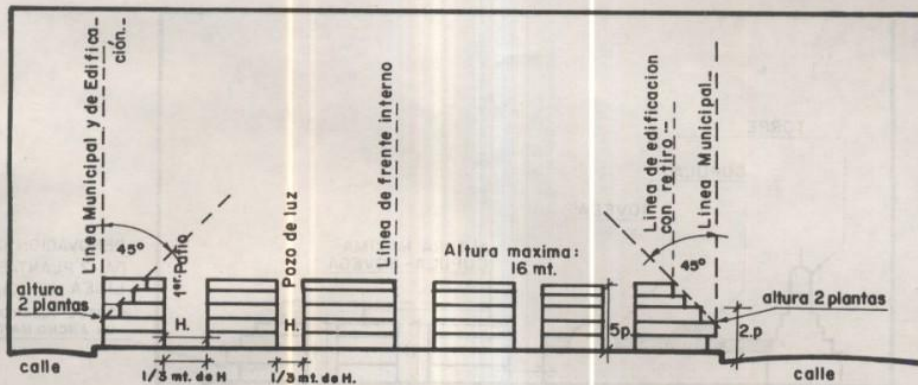


--- LIMITE MUNICIPAL PARA EDIFICACIONES DE CONSERVACION---

L.M.\_ Limite Municipal.

---CENTRO DE MANZANA---

GRAFICO ⑤



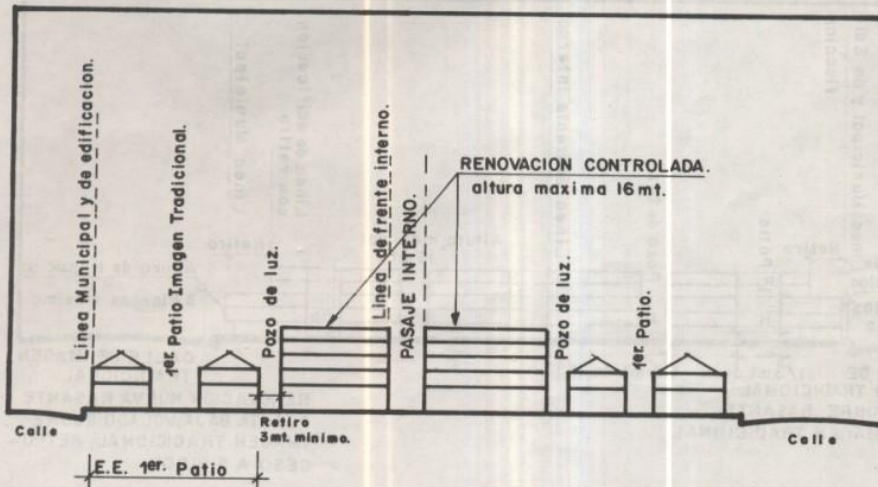
SOBRE RASANTE  
IMAGEN TRADICIONAL

RENOVACION NUEVA RASANTE  
PLANTA BAJA, VOLADO SOBRE  
IMAGEN TRADICIONAL, RETRO-  
CESO A 5 PISOS EN 45°.

---RETIROS EN EDIFICACIONES DE RENOVACION CONTROLADA---

H... altura

GRAFICO ④

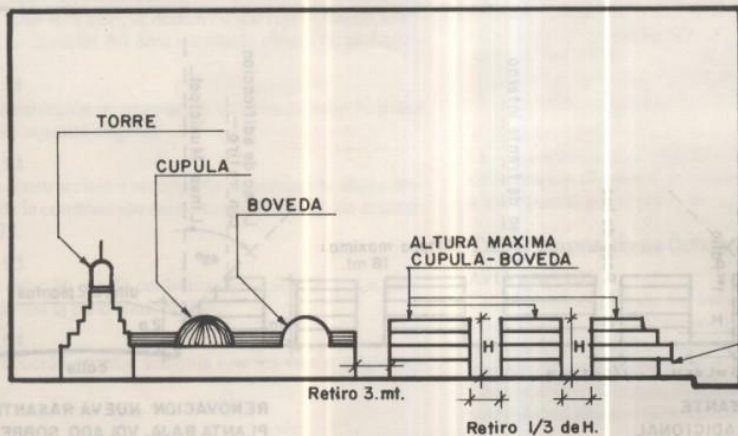


---RETIROS DE EDIFICACIONES EN AREA DE RENOVACION CONTROLADA---

E.E... Estructura Espacial...

---CENTRO DE MANZANA---

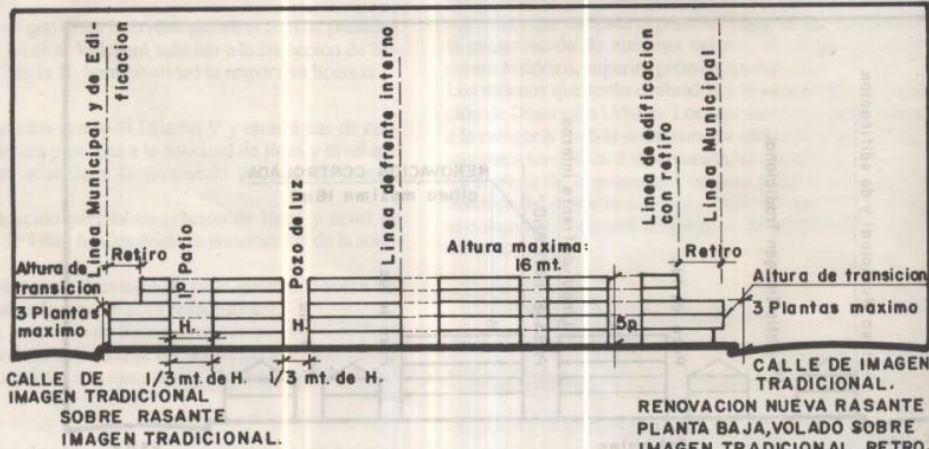
GRAFICO ⑥



RENOVACION CONTROLADA, 2 PLANTAS SOBRE LINEA MUNICIPAL -- (PUEDE VOLAR DEJANDO UN ANCHO MAYOR DE ACERA)

---ALTURAS Y RETIROS EN MANZANAS DE EDIFICACIONES DE VALOR HISTORICO CULTURAL---

..ALTURAS DE TRANSICION.. Av. Ayacucho - Av. Heroínas ..

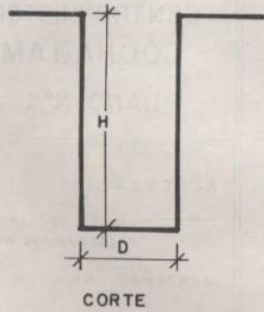


CALLE DE IMAGEN TRADICIONAL SOBRESANTE SOBRE RASANTE IMAGEN TRADICIONAL. Retiro 1/3 mt. de H. Pozo de luz 1/3 mt. de H.

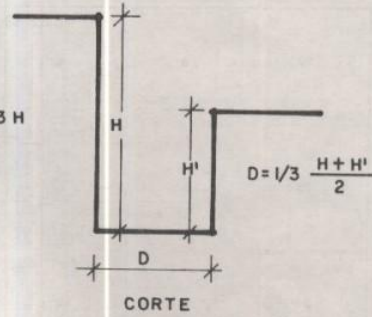
CALLE DE IMAGEN TRADICIONAL. RENOVACION NUEVA RASANTE PLANTA BAJA, VOLADO SOBRE IMAGEN TRADICIONAL, RETROCESO A 5 PISOS.

..RETIROS EN ESQUINAS, ALTURAS DE TRANSICION..

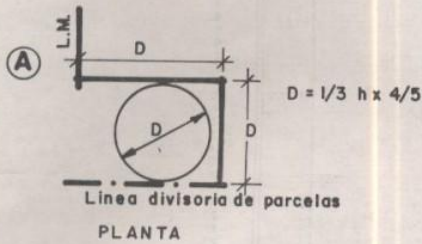




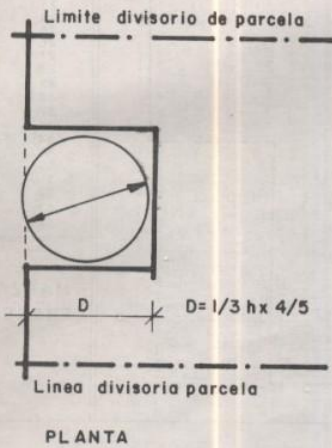
$$D = 1/3 H$$



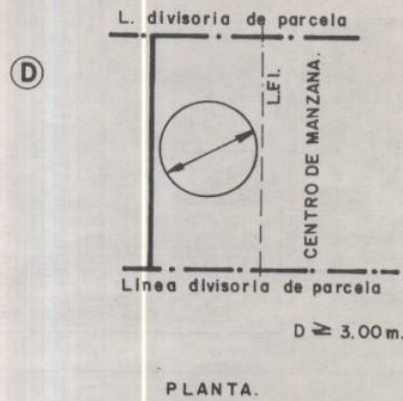
$$D = 1/3 \frac{H + H'}{2}$$



$$D = 1/3 h \times 4/5$$



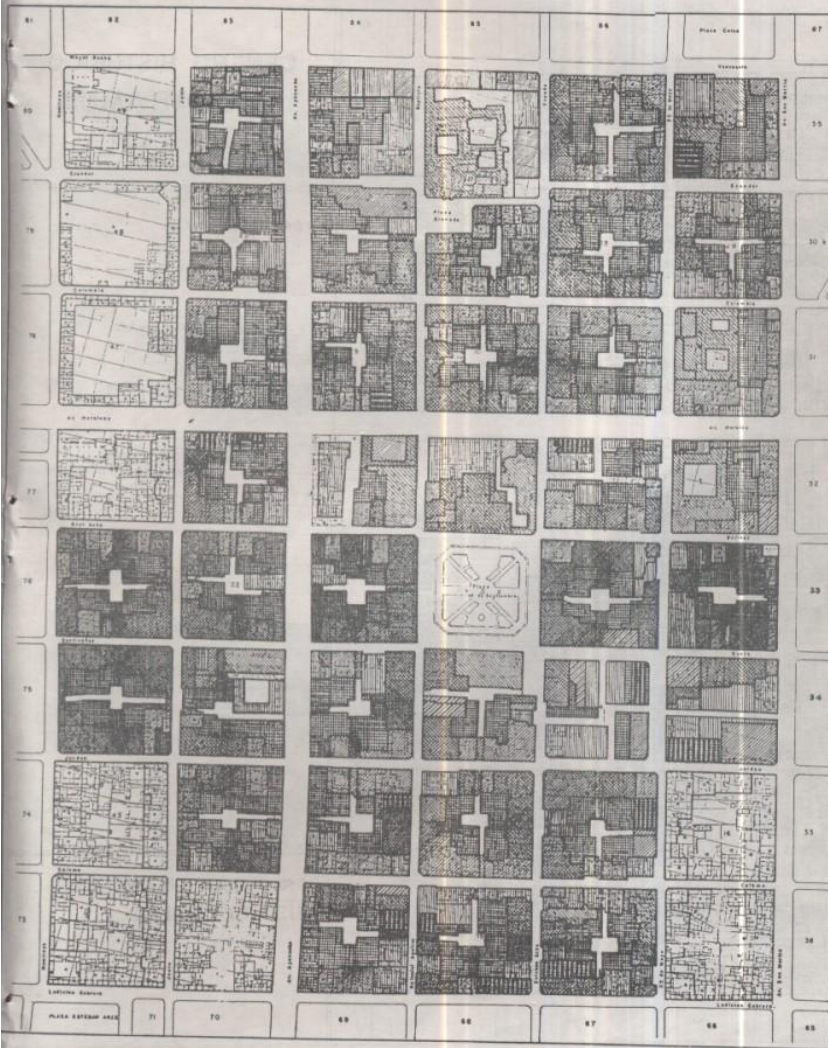
$$D = 1/3 h \times 4/5$$



$$D \approx 3.00m.$$

---DIMENSIONES DE PATIO INTERIOR---

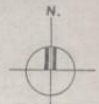
D.\_ dimension patio  
 H.\_ altura  
 L.F.I.\_ línea de frente interno  
 L.M.\_ límite municipal.



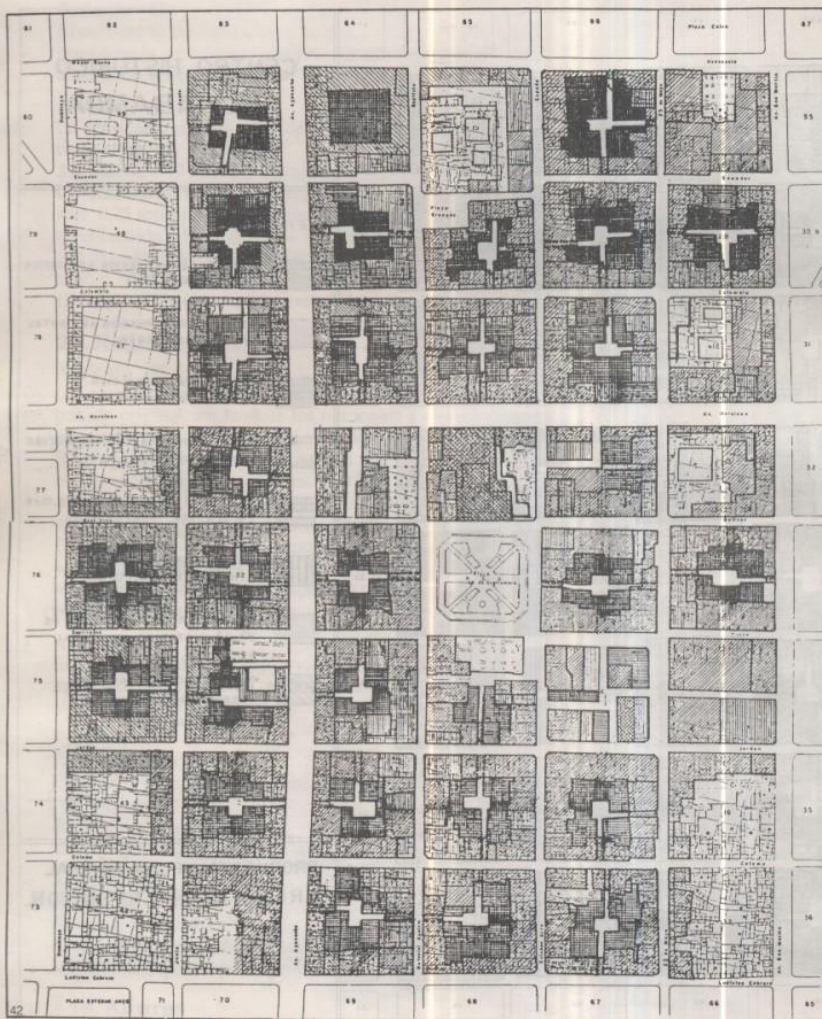
**CENTRO HISTORICO  
COCHABAMBA  
PLANO N°2**

**REFERENCIAS:**

-  AREA I. CONSERVACION ESPECIFICA CATEGORIAS ① ②
-  AREA II. CONSERVACION AMBIENTAL DEL TRAZADO URBANO.
-  AREA III. DE TRANSICION. RENOVACION CONTROLADA.
-  AREA DE CONSTRUCCIONES NUEVAS Y POR CONSOLIDAR.
-  AREA DE EDIFICACIONES DEMOLIDAS Y A DEMOLER, IRREPARABLES. (RENOVACION CONTROLADA).
-  AREA TERRENOS BALDIOS. (RENOVACION CONTROLADA).
-  HECHOS ARQUITECTONICOS DE VALOR HISTORICO-CULTURAL RELIGIOSO.
-  CONSTRUCCIONES NUEVAS CONSERVANDO LA IMAGEN TRADICIONAL.



**PROPUESTA — PLAN GENERAL  
AREAS DE INTERVENCION.**



## CENTRO HISTORICO COCHABAMBA PLANO N°3

**REFERENCIAS :**

- ADMINISTRATIVO  
CULTO RELIGIOSO...
- ADMINISTRATIVO CIVIL...
- POLITICO ADMINISTRATIVO...
- SERVICIOS  
(BANCOS, EDUCACION, RECREACION  
CULTURAL, HOTELERAS, PROFESIONALES)
- COMERCIO...
- RESIDENCIA...
- ESTACIONAMIENTO...
- RESIDENCIA, COMERCIO, SERVICIO...

N.

**PROPUESTA \_PLAN GENERAL  
USO DEL SUELO\_...**



## CENTRO HISTORICO COCHABAMBA PLANO N° 4

**REFERENCIAS:**

- EDIFICACION DE 16 mts. DE ALTURA (PLANTA BAJA MAS CUATRO PISOS) RENOVACION CONTROLADA.
- EDIFICACIONES CON ALTURAS VARIABLES. LAS EDIFICACIONES EXISTENTES QUE SOBREPASAN LA ALTURA MAXIMA DE 16 mts. NO SE PERMITE LA AMPLIACION EN ALTURA. LAS EDIFICACIONES QUE ESTAN INMERSAS EN EL CONTEXTO URBANO TRADICIONAL PODRAN NIVELAR LA ALTURA AL DOMINANTE EN EL FRENTE DE MANZANA.
- EDIFICACIONES DE ALTURA DEFINIDA TRADICIONAL DOS PLANTAS. (9 - 12,50 mts. HASTA LA CORNISA.)
- EDIFICACIONES DE ALTURA DEFINIDA TRADICIONAL UNA PLANTA (5 - 6,50 mts. DE ALTURA HASTA LA CORNISA.)
- ALTURAS ADECUADAS A EDIFICIOS Y ENTORNOS TRADICIONALES Y MODERNOS PREEXISTENTES.
- ALTURAS DE TRANSICION IMAGEN TRADICIONAL - RENOVACION.

EDIFICACIONES DE VALOR HISTORICO-CULTURAL (ALTURA DE LAS EDIFICACIONES EN LAS MANZANAS POR DEBAJO DE CUPULAS - BOVEDAS Y TORRES).

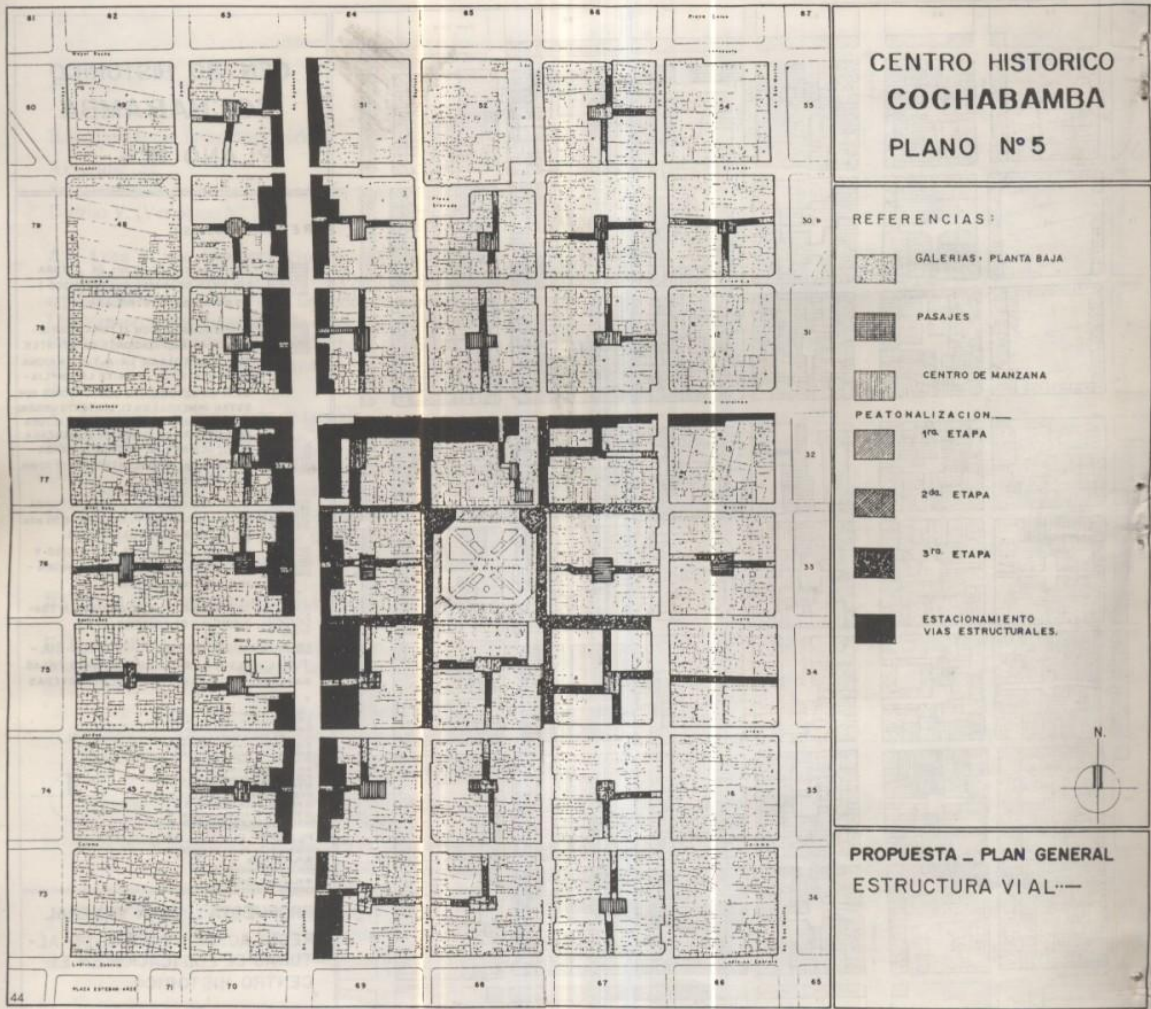
1. IGLESIA CATEDRAL M-5.
2. TEATRO ALVARO IGLESIA SAN AGUSTIN M-11.
3. IGLESIA CONVENTO SAN FRANCISCO M-15.
4. IGLESIA SANTA TERESA M-52.
5. IGLESIA SAN JUAN DE DIOS M-58.
6. IGLESIA CONVENTO SANTA CLARA M-12.
7. IGLESIA ROSARIO M-74.
8. IGLESIA SANTO DOMINGO M-21.
9. IGLESIA DE LA COMPAÑIA DE JESUS M-8.
10. EDIFICIO PREFECTURAL M-1.
11. EDIFICIO BANCO MERCANTIL URU M-18.
12. PALACIO DE LA CULTURA (S) M-8.
13. EDIFICIO "EL ALCALDIA (S) M-4.
14. EDIFICIO TELECOMUNICACIONES M-8.

**PLAZAS - PLAZUELAS**

15. PLAZA PRINCIPAL 14 DE SEPTIEMBRE
16. PLAZA COLOR.
17. PLAZUELA GRANADO.
18. PLAZUELA SUZARQUEL.



**PROPUESTA - PLAN GENERAL**  
REGULACION GENERAL DE ALTURAS DE EDIFICACION EN EL CENTRO HISTORICO.



**CENTRO HISTORICO  
COCHABAMBA  
PLANO Nº 5**

**REFERENCIAS :**

-  GALERIAS - PLANTA BAJA
-  PASAJES
-  CENTRO DE MANZANA
- PEATONALIZACION**
  -  1ª ETAPA
  -  2ª ETAPA
  -  3ª ETAPA
-  ESTACIONAMIENTO VIAS ESTRUCTURALES.



**PROPUESTA - PLAN GENERAL  
ESTRUCTURA VIAL**

# INDICE

## REGLAMENTO GENERAL DEL CENTRO HISTORICO

	Pág		
<b>Capítulo I</b>	<b>3</b>		
<b>1. Antecedentes Históricos</b>	<b>3</b>		
1.1. Origen-Fundación	3		
1.2. Crecimiento	5		
1.3. Situación Actual y la Importancia de la Preservación	7		
<b>Capítulo II</b>	<b>9</b>		
<b>2. Objetivos</b>	<b>9</b>		
Descripción del Area de Estudio o de Intervención	9		
<b>Capítulo III</b>	<b>10</b>		
<b>3. Estrategia General de Intervención</b>	<b>10</b>		
3.1 Normas de Preservación del Espacio Urbano	10		
3.2. Conceptos y Definiciones (espacio urbano)	10		
Centro de Manzana	10		
Línea Municipal	21		
Galerías Pasajes	21		
Edificaciones en el Centro de Manzana	21		
Subdivisiones	21		
Subdivisiones para Uso Habitacional	21		
Anexiones	21		
Anexión Planta Baja - Planta Alta	21		
Propiedad en Condominio	22		
3.3 Areas de Intervención	22		
A) Area I Conservación Específica	22		
B) Area II Conservación Ambiental del Trazado Urbano	22		
C) Area III de Transición (Renovación Controlada)	22		
3.4. Procesos de Ocupación (uso del suelo)	22		
3.5. Afectaciones-cesiones y/o compensaciones	22		
3.6. Estructura Vial	23		
-Vías estructurantes del Area Central	23		
-Ejes de Crecimiento Vertical	23		
-Movimiento y Flujos	23		
-Galerías-Pasajes	23		
-Parqueo	23		
3.7. Equipamientos y Paisaje Urbano	23		
3.8. Densidad y Coeficiente de Utilización	24		
		3.9. Retiros	24
		-Laterales	24
		-De Fondo	24
		3.10. Alturas	24
		-Centro de Manzana	24
		-Vías Estructurantes	24
		-Vías en General	24
		-Alturas de Transición	24
		<b>Capítulo IV</b>	<b>24</b>
		<b>4. Normas de Preservación de Hechos Arquitectónicos de Valor Histórico Cultural</b>	<b>24</b>
		4.1. Conceptos y Definiciones-categorías (Hechos Arquitectónicos)	24
		A) Categoría Uno: Conservación y Restauración	24
		B) Categoría Dos: Conservación y Remodelación	24
		C) Categoría Tres: Conservación y Renovación	24
		-Rehabilitación	25
		-Reconstrucción	25
		-Reestructuración	25
		4.2. Areas de Intervención - AI- AII- AIII	25
		Para las Unidades de Categoría 1 (Conservación con Restauración)	25
		Para las Unidades de Categoría 2 (Conservación con Remodelación)	25
		<b>Capítulo V</b>	<b>26</b>
		<b>Restauraciones</b>	<b>26</b>
		-Componentes de la Edificación	26
		Fachadas	
		Aberturas - Ventanas - Puertas	
		Pacios	
		-Elementos Constructivos	26
		Proceso de Construcción	
		Revoques - Revestimientos	
		Pisos	
		Techos	
		Columnas	
		-Sistemas Constructivos	26
		-Materiales de Construcción	26
		<b>Capítulo VI</b>	<b>27</b>
		<b>Refacciones</b>	<b>27</b>
			45

Capítulo VII	27	-Señalización y Publicidad	29
		-Casos Especiales	29
Construcciones Nuevas, Remodelaciones y Ampliaciones	27	-Reglamentar Conjuntos o Elementos Arquitectónicos Puntuales de Importancia Histórica	29
		-Casos Especiales en la Microregión	29
Capítulo VIII	28		
8.1. Normas Administrativas	28	Capítulo X	29
-Art. 95 Licencia profesional (especialización)	28	10. Requisitos para Presentación y Aprobación de Planos y Otros	29
-Art. 97 Solicitud de Línea y Nivel Rasante	28		
-Art. 98 Presentación de Anteproyecto	28	Capítulo XI	30
-Art. 99 Autorización de Iniciación de Obra	28	11. Trabajos Permitidos para Obtener Permiso de Construcción en el Area de Preservación	30
-Control de la Construcción	28		
-Tasas Impositivas (exoneraciones)	28		
-Estímulo a la Preservación	28	Capítulo XII	30
Capítulo IX	28	12. Infracciones y Sanciones	30
9. Normas Complementarias	28		
-Vialidad	28		
-Áreas Verdes	29		

Documentos de consulta:

- Estudio Area Central, Arqts. Humberto Solares y Carlos Lavayen
- Reglamento Quillacollo Centro Histórico, Arq. Carlos Lavayen
- Ponencias a Congresos Cochabamba-La Paz
- Reglamento Centro Histórico Potosí
- Reglamento Area central de la Ciudad de Córdoba
- Normativa Internacional Colegio de Arquitectos - Madrid



**REGLAMENTOS**

**M. MUNICIPALIDAD DE COCHABAMBA**



### **3.3.7. Ascensores y Montacargas**

#### **3.3.7.1. Obligación de Instalar**

Será obligatoria la instalación de ascensores en todos los edificios de más de 4 plantas (planta baja y 3 pisos).

### **3.10.5. Conductores de Ventilación**

#### **3.10.5.1. Ventilación en los Cuartos de Baño**

En los cuartos de baño que no tengan ventilación directa se construirán conductos o claraboyas que sirvan para este fin, con un área mínima de 0,15 m<sup>2</sup>, y la dimensión del lado menor de 0,20 m.

### **3.8.5. Conservación y Mantenimiento**

#### **3.8.5.1. Conservación**

La conservación de predios y edificaciones existentes, se regirá por lo prescrito en el Reglamento General de Urbanización e igualmente cuanto concierne a los edificios ruinosos e insalubres.

#### **3.8.5.2. Obligación de conservación**

Los propietarios tienen la obligación de conservar y mantener las obras y todas sus partes accesorias en perfecto estado de

uso, funcionamiento, seguridad, higiene, salubridad y estética. En caso de negligencia del propietario para el cumplimiento del presente artículo, se realizarán los trabajos por administración a costa de aquel.

#### **3.8.5.3. Limpieza y Pinturas**

Cuando se proceda a la limpieza y pintura de fachadas se observarán las normas establecidas en los puntos correspondientes a seguridad en la construcción.(inciso 3,9)

De la misma manera se procederá con los edificios de valor histórico y arquitectónico, en la atención de su conservación, restauración, refacción o conveniente aislación.