



Honorable Concejo Municipal

Cochabamba – Bolivia

COMPLEMENTACIONES A LA NORMATIVA URBANA

CAPÍTULO I DEL TAMAÑO DE LOS LOTES

ARTÍCULO 1º.- SUPERFICIE MÍNIMA DE LOTE.

Habiéndose establecido la necesidad de disminuir el tamaño mínimo de los lotes a fin de facilitar la resolución a múltiples trámites administrativos de aprobación de planos y el acceso a la tierra urbana de la población principalmente de escasos recursos económicos, a partir de la aprobación del presente Reglamento las normas que se aplicarán para casos solamente de división y subdivisión de lotes, con excepción de los proyectos de urbanización, serán las siguientes de acuerdo a la ubicación del predio en las diferentes zonas de la ciudad.

ARTÍCULO 2º.- PREDIOS UBICADOS EN LOS DISTRITOS N° 1,2,3,4,5,6,7,8 y 14.

Comprende a las zonas urbanizables definidas en el Plan Director de 1981 como ampliación del área urbana del Plano Regulador de 1961, conocidas también como "Periferia", la lista de zonas que aparece a continuación tiene carácter indicativo y no definitivo:

- En el Distrito 1 corresponde a los barrios de: Villa Barrientos, Arocagua, Semapa, Pacata Alta y Baja, Mesadilla, Frutillar, El Mirador, Villa Moscú, Queru Queru y Aranjuez Alto.
- En el Distrito 2 corresponde a los barrios de: Temporal, Ticti Norte, Villa Taquiña, Cruce Taquiña Norte, Ciudad del Niño, Colquiri Norte.
- En el Distrito 3 comprende a los barrios de: Colquiri Sur, Condebamba, Sarcobamba, Villa Busch Norte, Villa Granado y parte de Sarco.
- En el Distrito 4 corresponde a los barrios de: Coña Coña, Juan XXIII, Seton, Pampa Grande, Villa Busch Sur y La Chimba en toda su extensión.
- En el Distrito 5 corresponden la parte ubicada frente a la Avenida Killman y el Aeropuerto, Base Aérea, Jaihuayco, Villa Loreto, Lacma y Villa México.
- En el Distrito 6 se consideran a las zonas de: ex Complejo Petrolero, Villa Santa Cruz, alrededores del Campo Ferial, Valle Hermoso Norte, Valle Hermoso Sur.
- En el Distrito 7 se consideran a las zonas de: Valle Hermoso Norte, Central y Sur.
- En el Distrito 8 se consideran a las zonas de: Santa Vera Cruz, Nueva Santa Vera Cruz, Calicanto, Uspha Uspha,
- En el Distrito 14 se consideran a las zonas planas de: Alrededores de la Estación Termoeléctrica de Ende, Sebastián Pagador y San Andrés.

Los proyectos de división, subdivisión y regularización deberán cumplir la siguiente normativa:

- a) Para lotes ubicados en la parte intermedia de la manzana se disminuye la superficie mínima requerida a 120 m².
- b) Para lotes ubicados en la esquina de la manzana se disminuye la superficie mínima a 200 m².

ARTÍCULO 3º.- PREDIOS UBICADOS EN LOS DISTRITOS N° 10,11 Y 12.

Es la zona central, Norte y Este de la ciudad, cuenta con mejores condiciones de urbanización por lo que se considera necesaria su preservación, evitando el fraccionamiento de los predios en lotes pequeños, las normas a cumplirse serán las siguientes:



Honorable Concejo Municipal

Cochabamba – Bolivia

- **En el Distrito 10:**

Corresponde a la parte Oeste (desde la Plaza Cobija, el ex - Parque Zoológico) y Norte (alrededores de la Avenida Ballivián hasta la parte de la Plaza Quintanilla) de este Distrito:

- a) Para los lotes ubicados en la parte intermedia de la manzana y cuando correspondan a casos de división de lote, subdivisión o regularización, se mantiene la superficie mínima requerida de 330 m².
- b) Para lotes ubicados en la esquina de la manzana se amplía la superficie mínima requerida a 360 m².
- c) Esta norma no es aplicable para los predios ubicados en el Área de Preservación Histórica.

- **En el Distrito 11 :**

Comprende la parte Norte, Este y Sur (Muyurina, Incacollo, San Pedro y 9 de Abril) del centro de la ciudad, conocido también como Distrito 11.

- a) Para los lotes ubicados en la parte intermedia de las manzanas y cuando correspondan a casos de división de lote, subdivisión o regularización, se reduce la superficie mínima establecida a 230 m².
- b) Para los lotes ubicados en la esquina de la manzana se mantiene la superficie mínima establecidas de 250 m².

- **En el Distrito 12:**

Se refiere a la parte Oeste, Norte y Este (Villa Galindo, Stadium, Cala Cala, Recoleta y Tupuraya hasta la parte de El Pueblito) de este Distrito.

- a) Para los lotes ubicados en la parte intermedia de las manzanas y cuando correspondan a casos de división de lote, subdivisión o regularización, se mantiene la superficie mínima establecida de 195 m².
- b) Para los lotes ubicados en la esquina de la manzana se mantiene la superficie mínima establecida de 250 m².

ARTÍCULO 4°.- PREDIOS UBICADOS EN LA ZONA DE PRESERVACIÓN HISTÓRICA.

Corresponde al Centro Histórico de la ciudad, a objeto de mantener en forma íntegra los predios existentes en esta Área de Preservación se prohíbe la división o subdivisión de los lotes, solo podrá aceptarse transferencias de la integridad de los mismos. En consecuencia se abrogan los artículos 82° del Reglamento General de Urbanización y Subdivisión de Propiedades Urbanas y 9° del Reglamento General del Centro Histórico aprobados por OM. N° 1061/91 de 20 de diciembre de 1991.

ARTÍCULO 5°.- PREDIOS UBICADOS EN LOS CERROS.

Corresponde a los cerros de San Miguel, Cerro Verde, Huayra K'hasa, Alto Cochabamba, Ticti, Final Papa Paulo (entre Av. R. Darío y canal de Riegos), Solterito, La Aguada, Sebastian Pagador Alto y Uspa Uspa Alto.

Estas zonas están habitadas por personas de escasos recursos económicos, para quienes el acceso a la tierra urbana es dificultosa como también lo es la construcción de su vivienda, existe demanda social para dividir los predios, por tal motivo es necesario disminuir el tamaño mínimo del lote establecido en la norma, permitiendo nuevas divisiones con lotes mas pequeños, por lo que se establece la siguiente determinación:

- a) Para lotes ubicados en la parte intermedia de las manzanas y cuando correspondan a casos de división de lote, subdivisión o regularización, se disminuye la superficie mínima requerida a 120 m².
- b) Para lotes ubicados en la esquina de la manzana, se reduce a 150 m² la superficie mínima exigida.

ARTÍCULO 6°.- PREDIOS UBICADOS EN LOS EJES DE CRECIMIENTO VERTICAL.



Honorable Concejo Municipal

Cochabamba – Bolivia

Los Ejes de Crecimiento Vertical corresponden a las principales avenidas de la ciudad que estructuran el espacio urbano, en las que prevalecen las actividades comerciales y de prestación de servicios en general, por tal razón los predios ubicados en torno a ellas poseen expectativas para la construcción de edificios en altura por su rentabilidad económica, en consecuencia es necesario que en estos Ejes existan lotes cómodos en tamaño y dimensiones, que permitan construir edificios funcionales con parqueos suficientes para vehículos, orientación adecuada y volumetría significativa, por lo que deberá aplicarse la siguiente normativa:

- a) Para los predios ubicados en el intermedio de la manzana de los Ejes de Crecimiento Vertical se mantiene en 330 m² la superficie mínima establecida.
- b) Para predios que estén ubicados en esquina de manzana se amplía la superficie requerida a 360 m².
- c) En estos Ejes de Crecimiento Vertical se alienta la anexión entre lotes, a fin de obtener superficies mayores que permitan proyectos arquitectónicos de significativo valor funcional, volumétrico, ambiental y estético, que se constituyan en aportes importantes para el desarrollo urbano.

CAPÍTULO II

DE LOS FRENTE DE LOTES

ARTÍCULO 7°.- DIMENSIÓN MÍNIMA DEL FRENTE DEL LOTE.

Como consecuencia de la disminución de la superficie del lote surge la necesidad de la reducción de la dimensión mínima de su frente los que serán las siguientes, de acuerdo a las zonas de la ciudad donde se ubican:

ARTÍCULO 8°.- PREDIOS UBICADOS EN LOS DISTRITOS 1,2,3,4,5,6,7, 8 Y 14.

De la misma manera a la indicada en el Artículo 2° del presente Reglamento, los trámites de división y regularización de predios ubicados en la periferia del área urbana se regirán a la siguiente normativa:

- a) Para lotes ubicados en la parte intermedia de la manzana se disminuye la dimensión mínima del frente del lote a 6.00 mts. Esta disminución es consecuencia de la reducción del tamaño del lote mínimo.
- b) Para lotes ubicados en la esquina de la manzana uno de sus lados deberá ser como mínimo de 12.00 mts., el otro lado deberá ser por lo menos una y media vez la dimensión del anterior, todo esto a fin de obtener una superficie edificable suficiente en planta baja.

ARTÍCULO 9°.- PREDIOS UBICADOS EN LOS DISTRITOS N° 10,11 Y 12.

Corresponde a la parte central de la ciudad, donde:

- **En los Distritos 10 y 11:**

- a) Para lotes ubicados en la parte intermedia de la manzana, se mantiene en 12.00 mts. la dimensión mínima del frente del lote.
- b) Para lotes ubicados en la esquina de la manzana se amplía a 15.00 mts. la dimensión mínima de uno de los lados del lote, el otro lado deberá ser por lo menos una y media vez la dimensión del anterior, todo esto a fin de obtener una superficie edificable suficiente. (revisar)

- **En el Distrito 12:**

- a) Para lotes ubicados en la parte intermedia de la manzana, se mantiene en 10.00 mts. la dimensión mínima del frente del lote.
- b) Para lotes ubicados en la esquina de la manzana se amplía a 15.00 mts. la dimensión mínima de uno de los lados del lote, el otro lado deberá ser por lo menos una y media vez la dimensión del anterior, todo esto a fin de obtener una superficie edificable suficiente.



Honorable Concejo Municipal

Cochabamba – Bolivia

ARTÍCULO 10°.- PREDIOS UBICADOS EN LA ZONA DE PRESERVACIÓN HISTÓRICA.

En esta zona está prohibida la división, subdivisión o fraccionamiento de los predios antiguos con la finalidad de evitar la fractura de las antiguas propiedades y edificaciones, debiendo en consecuencia mantenerse su dimensión original.

ARTÍCULO 11°.- PREDIOS UBICADOS EN LOS CERROS.

De manera complementaria a la disminución de la superficie mínima del lote, en estas zonas:

- a) Se disminuye a 6.00 mts. la dimensión mínima de su frente para los lotes ubicados en la parte intermedia de la manzana.
- b) Los lotes ubicados en esquina de la manzana deberán tener uno de sus lados de 10.0 mts. y el otro será por lo menos una y media vez la dimensión de este.

ARTÍCULO 12°.- PREDIOS UBICADOS EN LOS EJES DE CRECIMIENTO VERTICAL.

A objeto de coadyuvar a la construcción de edificios funcional y ambientalmente confortables se establece:

- a) Para lotes ubicados en la parte intermedia de la manzana y se mantiene en 12.00 mts. la dimensión mínima del frente del lote.
- b) Para lotes ubicados en la esquina de la manzana, la dimensión mínima de uno de sus lados será de 15.00 mts., el otro será por lo menos una y media vez la dimensión del primero.

ARTÍCULO 13°.- OBLIGACIÓN.

Las superficies mínimas propuestas en el presente Reglamento deberán ser observadas por las autoridades judiciales y compondores o árbitros en todo proceso judicial o extrajudicial de división y partición de bienes inmuebles en concordancia con el artículo N° 130 de la Ley de Municipalidades N° 2028.

CAPÍTULO III

DE LAS HABITACIONES SOBRE LA FAJA JARDÍN FRONTAL .

ARTÍCULO 14°.- PREDIOS UBICADOS EN LOS DISTRITOS 1,2,3,4,5,6,7, 8 Y 14.

Corresponde a los Distritos de la extensa periferia de la ciudad. En estas zonas existe una tendencia predominante de combinar el uso del predio con vivienda y otras actividades económicas de producción, comercio y prestación de servicios personales directos.

A objeto de facilitar el rendimiento del predio y las iniciativas económicas de la población, en la faja jardín frontal del predio se permite la construcción de una habitación solo de planta baja que cumpla las siguientes características:

- a) Que su frente sea de 4.00 metros en predios hasta de 12.00 metros de frente, y de 5.00 metros en predios mayores a 12.00 metros.
- b) En dicha habitación podrán autorizarse los siguientes usos:
 - Talleres artesanales, cerrajerías, carpinterías, sastrerías, café Internet, tiendas de barrio, farmacias, actividades de prestación de servicios en general, peluquerías, salones de peinado, consultorios, snacks, , garaje para vehículos, churrasqueros particulares o alguna función que no sea componente de la vivienda o edificio principal.



Honorable Concejo Municipal

Cochabamba – Bolivia

- Que su funcionamiento no genere conflicto para la circulación de vehículos por la calzada y de las personas por la vereda a las que colinda y tampoco genere molestia e intranquilidad en el vecindario.
- En esta habitación no se autoriza la venta y consumo de bebidas alcohólicas de ninguna naturaleza (chicherías, bares, wisquerías y otros locales similares).
- c) Las actividades de producción, comercio o de servicios que se ubiquen en esta habitación deberán cumplir las condiciones ambientales, sanitarias y técnicas establecidas en la normativa vigente.
- d) Dicha habitación podrá ser cubierta o semi-cubierta, en el primer caso podrá tener piso, muros y cubierta, en el segundo caso solamente piso y cubierta.
- e) En los lotes ubicados en esquina de la manzana, se autoriza la construcción de una habitación de planta baja sólo en uno de sus frentes, el que sea de mejor interés para el propietario.

ARTÍCULO 15 °.- PREDIOS UBICADOS EN LOS DISTRITOS N° 10, 11 Y 12.

En estas zonas se aplica lo especificado en el Artículo anterior.

ARTÍCULO 16°.- PREDIOS UBICADOS EN LA ZONA DE PRESERVACIÓN HISTÓRICA.

En esta zona no se aplica esta regulación porque la tipología de edificación corresponde a la compacta sin faja jardín frontal o laterales.

ARTÍCULO 17 °.- PREDIOS UBICADOS EN LOS CERROS.

Corresponde a los cerros de San Miguel y Cerro Verde en el Distrito 6, Alto Cochabamba, Villa Cosmos, Jerusalém y Ticti en el Distrito 7, Solterito en el Distrito 11.

La población construye la tipología de vivienda progresiva (construcción de la vivienda habitación por habitación) a causa de las limitaciones económicas de sus propietarios o de la forma del terreno, los lotes presentan inclinaciones positivas o negativas bastante pronunciadas que obliga a la habilitación de plataformas o realizar excavaciones de volúmenes importantes para el emplazamiento de la vivienda. El patio es el espacio que estructura a la vivienda, en torno a él se ubican en el tiempo las diferentes habitaciones.

- a) En esta zona la faja jardín frontal es de 1.80 mts. cualquiera que sea la dimensión del frente del lote, permitiéndose un voladizo de 1.20 mts. en planta alta, no existiendo superficie para el emplazamiento de la habitación en faja jardín frontal.
- b) Para predios ubicados sobre avenida, se mantiene la dimensión de la faja jardín establecida en la norma, permitiéndose la construcción de una habitación sobre la faja jardín frontal con las características mencionadas en el Artículo 14° del presente Capítulo.

ARTÍCULO 18 °.- PREDIOS UBICADOS EN LOS EJES DE CRECIMIENTO VERTICAL

Para los predios ubicados en los Ejes de Crecimiento Vertical se aplicará la siguiente disposición:

- a) En los edificios en altura nuevos o recientes, no se permite el emplazamiento de habitaciones sobre la faja jardín frontal.
- b) En los predios que todavía no hayan realizado la edificación nueva en altura, y conserven la edificación anterior, podrá autorizarse de manera provisional la construcción de una habitación en la faja jardín frontal con las mismas características a las especificadas en el artículo 14° del presente Capítulo.
- c) Una vez construido el edificio en altura la habitación provisional deberá ser retirada.

CAPÍTULO II



Honorable Concejo Municipal

Cochabamba – Bolivia

DE LAS HABITACIONES DE FONDO.

ARTÍCULO 19 °.- HABITACIONES EN EL FONDO DEL LOTE.

En el fondo del lote cualquiera sea la dimensión de su frente, se autoriza la construcción de una edificación de dos plantas apoyada en los tres límites colindantes, la que podrá corresponder a las siguientes tipologías:

Tipología A.

Cubriendo totalmente el fondo del lote, es decir apoyada en los tres límites o muros colindantes, pero considerando un patio central descubierto o no, para aire y luz de 3.00 mts. de lado. En esta Tipología no deberá existir ningún tipo de aberturas hacia el lote vecino, ni aunque se desee cubrirlas con materiales opacos.

Esta Tipología puede tener tres variantes, los esquemas de organización de la vivienda en "U", en "L" o en "barra", en todas ellas se mantienen las exigencias técnicas para la edificación indicadas en el párrafo anterior.

Tipología B.

Dejando un pozo de aire y luz en la parte central del muro del fondo del lote, el que deberá tener un tamaño mínimo de 3.00 mts por lado, las ventanas de las habitaciones de planta baja deberán estar ubicadas sobre este patio de aire y luz.

Las ventanas de las habitaciones de planta alta ubicadas sobre el pozo de aire y luz deberán respetar la separación de 2.00 mts. del muro del fondo del lote, a fin de no tener visuales directas sobre el lote vecino.

Tipología C.

Dejando dos pozos laterales de aire y luz de 1/3 por 2 mts. como mínimo, en ambos costados del fondo del lote y apoyando en dos plantas el 1/3 restante. Las ventanas de las habitaciones de planta alta ubicadas sobre el pozo de aire y luz deberán respetar la separación de 2.00 mts. del muro del fondo del lote, a fin de no tener visuales directas sobre el lote vecino.

Tipología D.

Si en alguna de las Tipologías A, B y C, en la segunda planta se desea abrir ventanas hacia el fondo o hacia uno de los laterales, la línea de edificación de ésta segunda planta deberá estar ubicada a 2 mts. de distancia del límite de fondo o de los laterales, a fin de respetar la restricción de servidumbre de vista.

ARTÍCULO 20°.- DISTANCIA ENTRE LA EDIFICACIÓN PRINCIPAL Y DE FONDO.

La distancia mínima entre la edificación principal y la de fondo deberá ser de 3.00 mts., en esta separación se admite ubicar una habitación perteneciente a la edificación principal o de fondo solamente en planta baja, pudiendo tener cubierta corriente o terraza.

ARTÍCULO 21°.- PROFUNDIDAD DE PLANTA.

La profundidad de planta para la edificación de fondo no deberá exceder de 1/3 del fondo del lote.

ARTÍCULO 22°.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD.

La edificación a construirse, en cualquiera de Tipologías descritas en el Artículo 19° del presente Capítulo, deberá cumplir obligatoriamente las condiciones mínimas de habitabilidad, en lo referente a funcionalidad, acondicionamiento natural (asoleamiento, iluminación natural, ventilación) y de privacidad (no tener visuales directas hacia el o los predios vecinos y cumplir lo establecido en el Código Civil).

ARTÍCULO 23°.- SEPARACIÓN ENTRE EDIFICACIÓN Y LÍMITE POSTERIOR.

Si el interesado desea mantener los 3.00 metros de separación entre la edificación de fondo y el muro o límite posterior del predio, previsto en la normativa anterior, podrá ser autorizada su solicitud.



Honorable Concejo Municipal

Cochabamba – Bolivia

CAPÍTULO III

ALTURAS MÁXIMAS DE EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 24°.- ALTURAS MÁXIMAS DE EDIFICACIÓN.

Habiéndose conocido múltiples solicitudes de diferentes sectores de la población para incrementar las alturas máximas de edificación a fin de mejorar e incrementar el rendimiento habitacional de los predios, resolver requerimientos sociales y hacer expectable la inversión privada inmobiliaria, se modifica el Reglamento Especial de Alturas Máximas de Edificación aprobado por OM. N° 1924/97, permitiéndose un incremento de las alturas de edificación de acuerdo a la zona en la que se ubique el predio.

ARTÍCULO 25°.- ZONA DE CONSERVACIÓN DE LA IMAGEN URBANA.

Esta Zona comprende dos Perímetros:

Perímetro A:

Color mostaza en el plano de referencia, comprende a las zonas Parque del Niño (ex – Parque Zoológico), inmediaciones av. Ballivián, Muyurina, San Pedro y las Cuadras:

- Altura Máxima: 6 plantas (planta baja sin mezanine, mas cinco pisos adicionales; si es planta baja con mezanine, mas cuatro pisos adicionales).
- La Altura Máxima indicada en este Perímetro corresponde a vías mayores a 12.50 mts. de perfil, para vías de perfiles menores la altura máxima permitida comprende a lo indicado en el Artículo 28° del presente Reglamento, incisos a), b) y c).

Perímetro B:

Color amarillo en el plano de referencia, considera dos Zonas:

La primera Zona está comprendida por la calle Paccieri, Av. Oquendo, Av. Aroma, Av. Ayacucho, calle L. Cabrera, Av. San Martín y calle Venezuela.

La segunda Zona está conformada por las calles Colombia, Junín, Gral. Achá, Tumusla, Jordán, Junín, Calama, Av. Ayacucho, calles L. Cabrera, Tumusla, Calama, Mendes Arcos, Jordán y Av. J. Azurduy de Padilla.

- Altura máxima: Se mantiene la normativa vigente de 7 plantas (planta baja sin mezanine, mas seis pisos adicionales; si es planta baja con mezanine, mas cinco pisos adicionales).

En ambas Zonas de este Perímetro la Altura Máxima indicada comprende a vías mayores a 12.50 mts. de perfil, para vías de perfiles menores la altura máxima permitida corresponde a lo indicado en el Artículo 28° del presente Reglamento, incisos a), b) y c).

Perímetro C: Entre los Perímetros A y B (de mayor altura) y el Área de Preservación Histórica (de baja altura), se plantea un "anillo de transición" (de altura intermedia) conformado por las siguientes manzanas, al Norte: 83, 84, 85, 86 y 87; al Este: 55, 30, 31, 32, 33, 34, 16 y 37; al Sur: 67, 68 y 69; al Oeste: 41, 43, 75, 76, 46, 47, 48 y 49, en el que la altura máxima de edificación será de 4 plantas .

ARTÍCULO 26°.- ZONA DE CONSOLIDACIÓN DE LA IMAGEN URBANA

Corresponde a color rosado en el plano de referencia.

- Se amplía la Altura Máxima a 6 plantas (planta baja sin mezanine, mas cinco pisos adicionales; si es planta baja con mezanine, mas cuatro pisos adicionales) en el Perímetro Norte conformado por la Av. Circunvalación al Norte, Río Rocha al Este y Sur, y una cuadra al Norte de la Av. Blanco Galindo al Sur.
- En el resto de los Perímetros: Villa Busch Sur, La Chimba, Jaihuayco, Lacma, Campo Ferial, Villa Brasilia, La Aguada, Sebastián Pagador, San Andrés, Santa Veracruz, Calicanto y Uspha Uspha y lugares aledaños se mantiene la norma anterior.



Honorable Concejo Municipal

Cochabamba – Bolivia

- La Altura Máxima indicada en este Perímetro corresponde a vías mayores a 12.50 mts. de perfil, para vías de perfiles menores la altura máxima permitida comprende a lo indicado en el Artículo 28° del presente Reglamento, incisos a), b) y c).

ARTÍCULO 27°.- ZONA DE PRESERVACIÓN DEL PAISAJE.

Corresponde al color naranja en el plano de referencia.

- Altura Máxima Perímetro Norte: 3 plantas (planta baja sin mezanine, mas dos pisos adicionales.)
- Altura Máxima Perímetro Sur: 3 plantas (planta baja sin mezanine, mas dos pisos adicionales.)
- En las manzanas N° 039, 044, 045, 046 y 048 del barrio de Incacollo, 060, 101 y 021 de San Pedro, 069, 073, 086, 094 y 104 de Las Cuadras, la norma de Altura Máxima de Edificación se aplicará en los predios colindantes en su frente a la Av. Rubén Darío, en el resto de los predios se aplicará la norma establecida para la Zona de Conservación de la Imagen Urbana.

ARTÍCULO 28°.- ZONA DE CRECIMIENTO VERTICAL .

Corresponde al color verde en el plano de referencia.

En esta zona la altura máxima de edificación está determinada por la dimensión del perfil de la vía colindante al predio, manteniéndose la norma vigente. El número de plantas permitidas es el siguiente:

- a) Predios ubicados sobre pasajes de 6.00 mts.: 2 plantas: planta baja mas un piso adicional.
- b) Predios ubicados sobre calles de 10.00 mts.: 4 plantas: planta baja, mas tres pisos adicionales.
- c) Predios ubicados sobre calles de 12.50 mts.: 5 plantas: planta baja, mas cuatro pisos adicionales, esta tipología exige ascensor.
- d) Predios ubicados sobre calles de 15.00 mts.: 6 plantas: planta baja, mas cinco pisos adicionales, esta tipología exige ascensor.
- e) Predios ubicados sobre avenidas de 20.00 mts.: 8 pisos: planta baja, mas siete pisos adicionales.
- f) Predios ubicados sobre avenidas de 25.00 mts.: 10 pisos: planta baja, mas nueve pisos adicionales.
- g) Predios ubicados sobre avenidas de 30.00 mts.: 12 pisos: planta baja, mas once pisos adicionales.
- h) El detalle descrito desde los incisos a) al g) tiene carácter indicativo para el proyectista del edificio, lo que establece esta norma es solamente la altura máxima que no debe sobrepasar el edificio.
- i) Las tipologías de edificación de mas de cuatro plantas deberán prever parqueo para vehículos en la modalidad de sótano o semisótano, la instalación de ascensor, escaleras contra incendios y salidas de emergencia para evacuación del edificio.
- j) El número de pisos disminuirá si el edificio contempla semisótano (elevado por encima del nivel 0.0) y mezanine en la planta baja.
- k) En todos los casos podrá incrementarse el número de pisos a partir de un retiro que posibilite un ángulo de 60° en el frente y el fondo del edificio.
- l) La altura máxima de edificación en la parte posterior del predio (fondo) será la misma que de la parte frontal.



Honorable Concejo Municipal

Cochabamba – Bolivia

m) Se modifica el Perímetro conformado por la Av. Guayacán al Norte, el canal de riegos central de Valle Hermoso al Sur, el canal de riegos de Valle Hermoso al Este y la Av. Siglo XX y Miraflores al Oeste pasando a formar parte de la Zona de Consolidación de la Imagen Urbana.

ARTÍCULO 29°.- EJES DE CRECIMIENTO VERTICAL .

Pertenece al color rojo en el plano de referencia.

En los predios colindantes sobre las vías definidas como Ejes de Crecimiento Vertical:

- a) Se permite incrementar las alturas máximas de las nuevas edificaciones en dos pisos adicionales a los establecidos en la norma, hasta la dimensión que permita una relación de proporción de 1 a 1, entre ancho de la vía y altura máxima de edificación.
- c) En los predios colindantes sobre la Avenida América, en el tramo comprendido entre las Av. Circunvalación y Gral. Galindo, se autoriza incrementar las alturas máximas de edificación hasta una relación de proporción de uno a uno y medio, de acuerdo a la capacidad de resistencia del suelo y la red sanitaria.

ARTÍCULO 30°.- ZONAS SUJETAS A REGLAMENTACIÓN ESPECÍFICA

Se refiere al color lila en el plano de referencia.

Se mantiene sin modificaciones dicha reglamentación, con excepción de la OM. N° 1675/95 Av. Ayacucho tramo Norte (antes Av. Villazón).

ARTÍCULO 31°.- NUEVOS EJES DE CRECIMIENTO VERTICAL.

Se incorporan a la categoría de Ejes de Crecimiento Vertical las siguientes vías:

1. Av. Humboldt, en el tramo comprendido entre Av. Blanco Galindo y el Stadium Departamental.
2. Av. Oblítas, en el tramo comprendido entre Av. Libertador Bolívar y Av. Santa Cruz.
3. Av. Uyuni, en el tramo comprendido entre Av. Santa Cruz y Av. Gral. Galindo.
4. Av. D'Orbigny, en el tramo comprendido entre Av. Circunvalación – Beijing y Av. J.M. Villavicencio.
5. Av. J.M. Villavicencio, en el tramo comprendido entre Av. D'Orbigny y Av. Segunda.
6. Av. Segunda, en el tramo comprendido entre Av. J.M. Villavicencio y Av. América.
7. Av. América, en el tramo comprendido entre Av. Segunda y Av. Circunvalación – Beijing.
8. Av. América, en el tramo comprendido entre Av. Gral. Galindo y Av. Circunvalación.
9. Av. Rafael Urquidi, en el tramo comprendido entre Av. América y Av. Uyuni. En esta avenida la altura máxima de edificación solo se aplicará a los predios ubicados con frente sobre ella y no sobre la avenida Pando, aunque el predio tenga doble frente, en este caso el edificio en altura sólo podrá estar emplazado en la parte sobre la avenida R. Urquidi abarcando máximo hasta el 50% del fondo del lote.

ARTÍCULO 32°.- AJUSTE DEL PLANO DE ALTURAS.

Se autoriza a la Alcaldía realizar los ajustes consecuentes de la aprobación del presente Reglamento en el plano de Alturas de la Ciudad de Cochabamba elaborado por la Oficina de Planificación y que se acompaña como Anexo este instrumento normativo.

ARTÍCULO 33°.- ALTURAS MÁXIMAS AV. AYACUCHO, TRAMO NORTE.

Se modifica el Artículo 10° de la OM. N° 1675/95 de 20 de septiembre de 1995, para el tramo



Honorable Concejo Municipal

Cochabamba – Bolivia

comprendido entre la calle México y la Av. Rafael Urquidi, también denominado como Av. Villazón, en los siguientes términos:

- a) El tipo de edificación en su límite frontal será sobre rasante, a partir del perfil de 30.00 mts. de la Avenida.
- b) En sus límites laterales será espaciada o aislada, de acuerdo a la dimensión del frente del lote y la normativa en vigencia en lo referente a retiros laterales.
- c) Se mantiene en el emplazamiento de la edificación el retiro de fondo de 3.00 mts.
- d) La altura máxima permitida será de 10 plantas es decir, planta baja con o sin mezanine, mas nueve pisos adicionales (relación proporcional 1 a 1), pudiendo incrementarse el número de pisos a partir de un retiro frontal y posterior en un ángulo de 60° en la edificación.
- e) Se anulan los retiros progresivos laterales.

ARTÍCULO 34°.- REGLAMENTO ESPECIAL EDIFICACIONES ENTORNO PALACIO PORTALES.

Se modifica la OM. N° 1758/96 referida a las edificaciones del entorno del Palacio Portales en los siguientes términos:

- **ARTÍCULO 11°.- Retiros laterales.**

Para garantizar un asoleamiento óptimo entre edificaciones se dispone retiros laterales de 3.00 metros mínimo a cada lado.

En caso que el frente de un predio no permita disponer los 3.00 metros a cada lado y sea menor a 13.00 metros, podrá mantener los retiros del Reglamento en vigencia.

- **ARTÍCULO 14°.- ALTURAS DE EDIFICACIÓN SEGUNDO NIVEL O INFLUENCIA INMEDIATA.**

La altura máxima de edificación para las construcciones nuevas será de 16.00 metros.

Si la edificación tuviera cubierta en pendiente, la dimensión de 16.00 metros se considerará hasta la parte mas alta del techo terminado o cumbre.

- **ARTÍCULO 15°.- ALTURAS DE EDIFICACIÓN PRIMER NIVEL O INFLUENCIA DIRECTA.**

Las edificaciones en los predios de colindancia directa al Palacio Portales no podrán ser mayores a una altura máxima de 12.00 metros.

Si la edificación tuviera cubierta en pendiente, la dimensión de 12.00 metros se considerará a la parte mas alta del techo terminado.

CAPÍTULO IV

OTROS ASPECTOS COMPLEMENTARIOS

ARTÍCULO 35°.- LOTES ATÍPICOS.

Se consideran lotes atípicos a aquellos predios a la fecha existentes, resultantes de situaciones forzosas a causa de divisiones judiciales, ensanche o apertura de vías y que, por su forma y dimensiones resulten no convencionales y no se ajustan a la normativa vigente, por lo que resulta difícil elaborar proyectos arquitectónicos que cumplan las normas de edificación con el perjuicio correspondiente para sus propietarios, por lo que para su consideración y aprobación de proyectos arquitectónicos se aplicará un tratamiento flexible, cumpliendo el siguiente procedimiento:

- a) La Casa Municipal y el interesado concertarán una alternativa de proyecto de edificación, debiendo el Arquitecto Proyectista demostrar un diseño funcional y ambientalmente suficiente para las condiciones de habitabilidad y una superficie mínima habitable en planta baja de 50.0 m².



Honorable Concejo Municipal

Cochabamba – Bolivia

- b) A través de la Dirección de Administración Urbana se enviará el expediente al máximo ejecutivo municipal, quién solicitará al Concejo Municipal la autorización correspondiente para la aprobación del proyecto arquitectónico.
- c) El Concejo Municipal previo análisis de la Comisión Segunda podrá pronunciarse mediante Ordenanza Municipal aceptando o rechazando la solicitud.

ARTÍCULO 36°.- EQUIPAMIENTOS PRIVADOS.

En las edificaciones de equipamientos de propiedad privada pero de uso público y escala urbano regional referidos a:

- Comerciales (Mercados y centros de abastecimiento)
 - Educativos (Centros Culturales, Educación Superior)
 - Salud (Centros Hospitalarios de segundo y tercer nivel)
 - Recreativos y Deportivos (Parques, Clubes y Centros Deportivos).
- a) Se considerará un tratamiento especial en lo referido a retiros, alturas y perímetro de evolución de la volumetría, con excepción de la faja jardín frontal cuando el lote colinde en su frente con una vía estructurante principal o avenida.
 - b) Los planos del Proyecto Arquitectónico de estos equipamientos serán aprobados por la máxima autoridad ejecutiva mediante Resolución Técnico Administrativa.

ARTÍCULO 37°.- EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.

Las edificaciones de equipamientos de propiedad pública referidos a:

- Institucionales (Centros Cívicos y Administrativos)
 - Comerciales (Mercados y Centros de Abasto)
 - Educativos (Centros Culturales y Educativos)
 - Salud (Centros Hospitalarios)
 - Recreativos y Deportivos (Parques, Clubes o Centros Deportivos)
- a) Tendrán un tratamiento especial referidos a retiros, alturas y manejo volumétrico, independientemente de su escala local o regional con excepción de la faja jardín frontal cuando el lote colinde en su frente con una vía estructurante principal o avenida.
 - b) Los planos del Proyecto Arquitectónico de estos equipamientos serán aprobados por la máxima autoridad ejecutiva mediante Resolución Técnico Administrativa.

ARTÍCULO 38°.- COTA CERO.

Para la identificación de la Cota Cero en los proyectos de diseño arquitectónico y/o diseño estructural se tomarán en cuenta los siguientes criterios:

- a) Se considera como Cota Cero al nivel existente en la acera colindante ubicada al frente del predio.
- b) Cuando el frente del predio resulte paralelo a las curvas de nivel del terreno, se considerará como Cota Cero al nivel de la acera.



Honorable Concejo Municipal

Cochabamba – Bolivia

- c) Cuando el frente del predio resulte perpendicular a las curvas de nivel del terreno, se considerará como Cota Cero el nivel de la acera en el punto medio del frente total del predio.
- d) Para lotes de doble frente, la Cota Cero corresponderá al nivel existente en la acera de cada frente.

ARTÍCULO 39°.- MONTO DE LA SANCIÓN.

Se modifica el inciso a) del Artículo 28° del Reglamento de Sanciones por Contravenciones a las Disposiciones Municipales aprobado por OM.N° 2262/98 en los siguientes términos:

- a) Por realizar la construcción sin contar previamente con planos aprobados, pero que ella cumpla con las normas municipales de edificación, se sancionará de acuerdo a la superficie construida, de la siguiente manera:
 - a.1) Cuando en viviendas en general, la superficie construida este comprendida:
 - a.1.1. Hasta 100 m², se aplicará una sanción de Bs. 2,5 /m².
 - a.1.2. Desde 101 m² a 300 m², se aplicara una sanción de Bs. 5,0/m².
 - a.1.3. Desde 301 m² a mas, se aplicará una sanción de Bs. 10.0/m².
 - a.2) En edificios en general, de propiedad horizontal o no, destinados a usos comerciales, de servicios, vivienda o actividades especiales, se aplicará una sanción de Bs. 10.0 /m².
 - a.3) Cuando la edificación en infracción sea de más de una planta, el monto de la sanción se aplicará a cada planta edificada.

ARTÍCULO 40°.- RETIROS LATERALES EN EJES DE CRECIMIENTO VERTICAL.

A objeto de mejorar las posibilidades de asoleamiento e iluminación entre edificaciones en los Ejes de Crecimiento Vertical, los retiros laterales serán de 3.00 mts. a cada lado, para predios mayores a 13.00 metros de frente.

En los predios menores a dicha dimensión, los retiros laterales se regirán por la normativa vigente

----- o -----