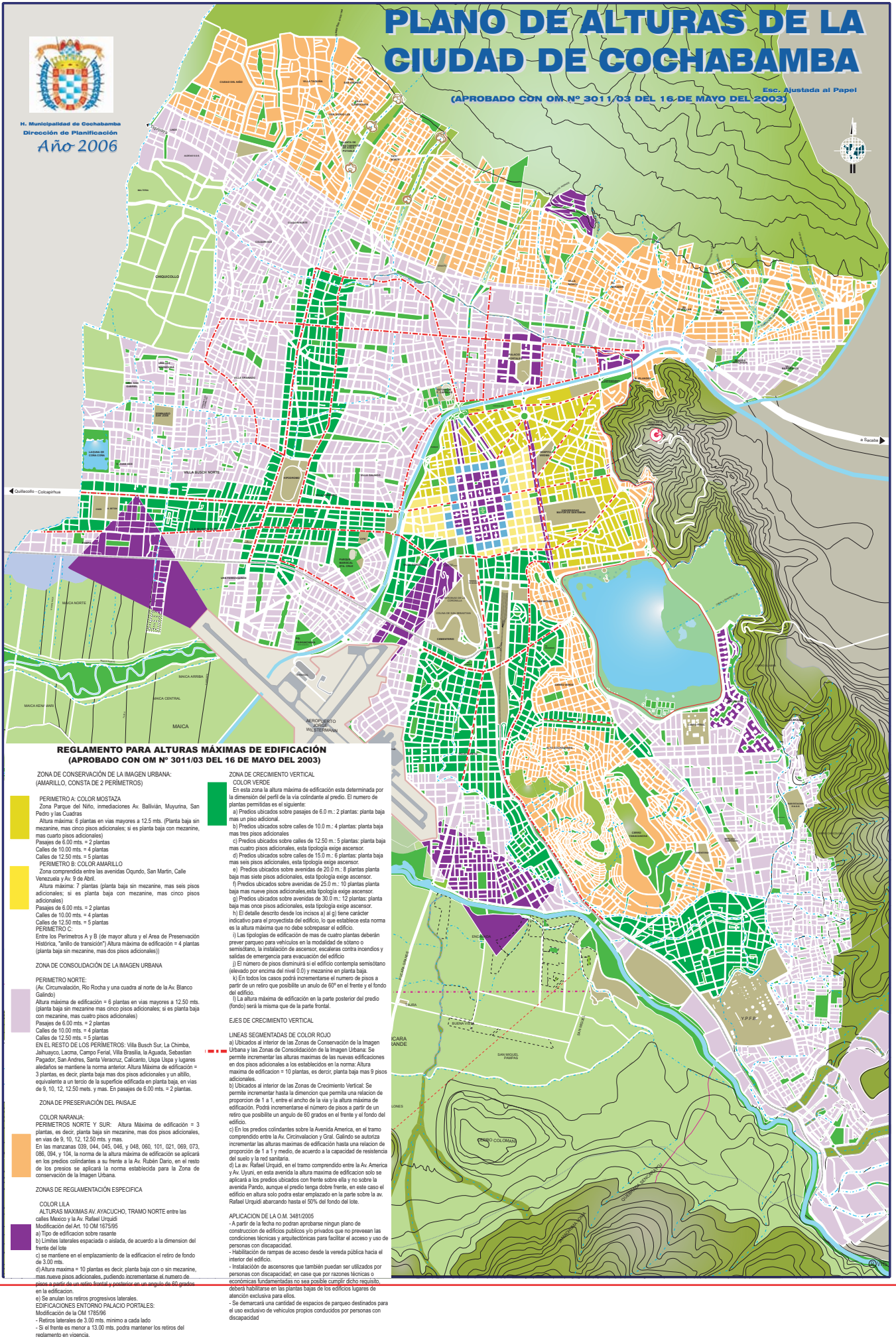


PLANO DE ALTURAS DE LA CIUDAD DE COCHABAMBA

(APROBADO CON OM N° 3011/03 DEL 16 DE MAYO DEL 2003) Esc. Ajustada al Papel



M. Municipalidad de Cochabamba
Dirección de Planificación
Año 2006



REGLAMENTO PARA ALTURAS MÁXIMAS DE EDIFICACIÓN (APROBADO CON OM N° 3011/03 DEL 16 DE MAYO DEL 2003)

ZONA DE CONSERVACIÓN DE LA IMAGEN URBANA.
(AMARILLO, CONSTA DE 2 PERIMETROS)

- PERIMETRO A COLOR MOSTAZA**
Zona Parque del Niño, inmediaciones Av. Bativián, Muyurina, San Pedro y las Cuadras
Altura máxima: 6 plantas en vías mayores a 12.5 mts. (Planta baja sin mezanine, más cinco pisos adicionales); si es planta baja con mezanine, más cuatro pisos adicionales.
Pasajes de 6.00 mts. = 2 plantas
Calle de 10.00 mts. = 4 plantas
Calle de 12.50 mts. = 5 plantas
- PERIMETRO B COLOR AMARILLO**
Zona comprendida entre las avenidas Oquendo, San Martín, Calle Venezuela y Av. 9 de Abril.
Altura máxima: 7 plantas (planta baja sin mezanine, más seis pisos adicionales); si es planta baja con mezanine, más cinco pisos adicionales.
Pasajes de 6.00 mts. = 2 plantas
Calle de 10.00 mts. = 4 plantas
Calle de 12.50 mts. = 5 plantas
- PERIMETRO C**
Entre los Perímetros A y B (de mayor altura y el Área de Preservación Histórica, "anillo de transición") Altura máxima de edificación = 4 plantas (planta baja sin mezanine, más dos pisos adicionales)

ZONA DE CONSOLIDACIÓN DE LA IMAGEN URBANA

- PERIMETRO NORTE:**
(Av. Circunvalación, Río Rocha y una cuadra al norte de la Av. Blanco Galindo)
Altura máxima de edificación = 6 plantas en vías mayores a 12.50 mts. (planta baja sin mezanine más cinco pisos adicionales); si es planta baja con mezanine, más cuatro pisos adicionales.
Pasajes de 6.00 mts. = 2 plantas
Calle de 10.00 mts. = 4 plantas
Calle de 12.50 mts. = 5 plantas
- EN EL RESTO DE LOS PERIMETROS:** Villa Busch Sur, La Chimba, Jachuyaco, Llama, Campo Ferial, Villa Brasil, la Aguada, Sebastián Pagador, San Andrés, Santa Veracruz, Callacmito, Ujpa Ujpa y lugares alejados se mantiene la norma anterior. Altura Máxima de edificación = 3 plantas, es decir, planta baja más dos pisos adicionales y un altillo, equivalente a un tercio de la superficie edificada en planta baja, en vías de 6, 10, 12, 12.50 mts., y más. En pasajes de 6.00 mts. = 2 plantas.

ZONA DE PRESERVACIÓN DEL PAISAJE

- COLOR NARANJA:**
PERIMETROS NORTE Y SUR: Altura Máxima de edificación = 3 plantas, es decir, planta baja sin mezanine, más dos pisos adicionales, en vías de 9, 10, 12, 12.50 mts., y más.
En las manzanas 039, 044, 045, 046, y 048, 060, 101, 021, 069, 073, 086, 094, y 104, la norma de la altura máxima de edificación se aplicará en los predios colindantes a 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.

ZONAS DE REGLAMENTACIÓN ESPECÍFICA

- COLOR LILA**
ALTURAS MÁXIMAS AV. AYACUCHO, TRAMO NORTE entre las calles México y la Av. Rafael Urquidí
Modificación del Art. 10 OM 1673/95
a) Tipo de edificación sobre rasante
b) Límites laterales espaciado o aislada, de acuerdo a la dimensión del frente del lote
c) se mantiene en el emplazamiento de la edificación el retro de fondo de 3.00 mts.
d) Altura máxima = 10 plantas es decir, planta baja con o sin mezanine, más nueve pisos adicionales, pudiendo incrementarse el número de pisos a partir de un retro frontal y posterior en un ángulo de 60 grados en la edificación.
e) Se anulan los retrojos progresivos laterales.

EDIFICACIONES ENTORNO PALACIO PORTALES:

- Modificación de la OM 176/96
- Retiros laterales de 3.00 mts. mínimo a cada lado
- Si el frente es menor a 13.00 mts. podrá mantener los retrojos del reglamento en vigencia.
- Alturas de edificación Segundo Nivel o Influencia directa.
- Altura máxima de edificación 16.00 mts.
- Si tuviera cubierta en pendiente, la dimensión de 16.00 mts. se considerará hasta la parte más alta del techo terminado o cubrera.
- Altura de edificación Primer Nivel o Influencia directa.
- No podrán ser mayores a una altura máxima de 12.00 mts.
- Si tuviera cubierta en pendiente, la dimensión de 12.00 mts. se considerará a la parte más alta del techo terminado.

ZONA DE CRECIMIENTO VERTICAL

- COLOR VERDE**
En esta zona la altura máxima de edificación esta determinada por la dimensión del perfil de la vía colindante al predio. El número de plantas permitidas es el siguiente:
a) Predios ubicados sobre pasajes de 6.0 m.: 2 plantas: planta baja más un piso adicional.
b) Predios ubicados sobre calles de 10.0 m.: 4 plantas: planta baja más tres pisos adicionales.
c) Predios ubicados sobre calles de 12.50 m.: 5 plantas: planta baja más cuatro pisos adicionales, esta tipología exige ascensor.
d) Predios ubicados sobre calles de 15.0 m.: 6 plantas: planta baja más seis pisos adicionales, esta tipología exige ascensor.
e) Predios ubicados sobre avenidas de 20.0 m.: 8 plantas: planta baja más siete pisos adicionales, esta tipología exige ascensor.
f) Predios ubicados sobre avenidas de 25.0 m.: 10 plantas: planta baja más nueve pisos adicionales, esta tipología exige ascensor.
h) El detalle descripto desde los incisos a) al g) tiene carácter indicativo para el proyectista del edificio, lo que establece esta norma es la altura máxima que no debe sobrepasar el edificio.
i) Las tipologías de edificación de más 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 0.00) y mezanine en planta baja.
k) En todos los casos podrá incrementarse el número de pisos a partir de un retrojo que posibilite un ángulo de 60° en el frente y el fondo del edificio.
l) La altura máxima de edificación en el parte posterior del predio (fondo) será la misma que de la parte frontal.

LINEAS SEGMENTADAS DE COLOR ROJO

- a) Ubicados al interior de las Zonas de Conservación de la Imagen Urbana y las Zonas de Consolidación de la Imagen Urbana: Se permite incrementar la altura máxima de las nuevas edificaciones en dos pisos adicionales a los establecidos en la norma: Altura máxima de edificación = 10 plantas, es decir, planta baja más 9 pisos adicionales.
b) Ubicados al interior de las Zonas de Crecimiento Vertical: Se permite incrementar hasta la dimensión que permita una relación de proporción de 1 a 1, entre el ancho de la vía y la altura máxima de edificación. Podrá incrementarse el número de pisos a partir de un retrojo que posibilite un ángulo de 60 grados en el frente y el fondo del edificio.
c) En los predios colindantes sobre la Avenida América, en el tramo comprendido entre la Av. Circunvalación y Gral. Gallardo se autoriza incrementar la altura máxima de edificación hasta una relación de proporción de 1 a 1 y medio, de acuerdo a la capacidad de resistencia del suelo y la red sanitaria.
d) La Av. Rafael Urquidí, en el tramo comprendido entre la 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 solo podrá estar emplazado en la parte sobre la av. Rafael Urquidí abarcando hasta el 50% del fondo del lote.

APLICACIÓN DE LA O.M. 3481/2005

- A partir de la fecha no podrán aprobarse ningún plano de construcción de edificios públicos y/o privados que no prevean las condiciones técnicas y arquitectónicas para facilitar el acceso y uso de personas con discapacidad.
- Habilitación de rampas de acceso desde la vereda pública hacia el interior del edificio.
- Instalación de ascensores que también puedan ser utilizados por personas con discapacidad; en caso que por razones técnicas o económicas fundamentadas no sea posible cumplir dicho requisito deberá habilitarse en las plantas bajas de los edificios lugares de atención exclusiva para ellos.
- Se demarcará una cantidad de espacios de parqueo destinados para el uso exclusivo de vehículos propios conducidos por personas con discapacidad.

Equipamientos Urbanos