

ORDENANZA MUNICIPAL 1450/1994

NORMATIVA ESPECIAL PARA LA AVENIDA BALLIVIAN Y LA PLAZA COLON

COCHABAMBA, 5 DE SEPTIEMBRE DE 1.994

NORMATIVA ESPECIAL PARA LA AVENIDA BALLIVIAN Y LA PLAZA COLON

I. ANTECEDENTES

La Alameda, actual Av. Ballivian se creó en fecha 22 de Julio de 1842, durante el Gobierno de José Ballivian, como espacio de recreación y paseo público. La portada de la Alameda fue considerada como el principal monumento de importancia artística con mosaicos conmemorativos de la Victoria de Ingavi. En la actualidad debido a la excesiva centralidad de actividades y funciones urbanas y fundamentalmente debido a las nuevas necesidades del capital financiero – comercial, permite que la renovación urbana y las edificaciones en altura tengan presencia notoria en la Av. Ballivian y la Plaza Colon con las consecuentes trasformaciones físicas, estéticas, espaciales, ambientales, etc.

Este cambio suscitado en los últimos años, tiene dos componentes

- Urbanístico
- Arquitectónico

Según el primer componente en el Prado tiene las siguientes funciones: recreación, esparcimiento y de relacionamiento social cotidiano, constituye el centro de eventos masivos y colectivos de carácter cultural, cívico y recreativo, es el espacio de vinculo urbano más importante entre la zona norte y el sud de la ciudad.

Como las funciones señaladas conforman actividades de aglomeración y fuerte flujo peatonal y vehicular, se ha observado que junto al proceso de renovación, se han incorporado nuevas funciones y actividades de servicio, administración y comerciales que progresivamente conflictua este sector. No existe ninguna reglamentación específica sobre el uso de espacios públicos como aceras peatonales y jardines que actualmente son usados por restaurantes, bares y comerciantes minoristas, del mismo modo la calzada vehicular, de manera progresiva y simultánea al incremento de funciones y actividades, está siendo utilizada como parqueo vehicula para propietarios particulares y taxis e inclusive como áreas de exposición para la venta de vehículos como sucede en la Plaza Colon. Todo este proceso permite prever que en las actuales condiciones, el paseo El Prado y la Plaza Colon tienden a convertirse en un centro comercial y de prestación

de servicios e incluso administrativo, relegando definitivamente la función habitacional, recreativa y de esparcimiento enmarcada en la vegetación que fuera su característica.

A los problemas y tendencias señaladas anteriormente debe sumarse los relativos al orden arquitectónico. Considerándose el mayor gravedad, la edificación en altura por ser eje de crecimiento vertical y sujeta a la misma reglamentación de edificaciones y vivienda aislada. Esta situación viene configurando un proceso de saturación y densificación física con edificios aglutinados unos a otros con el consiguiente deterioro de las condiciones ambientales y funcionales del paseo El Prado y la Plaza Colon.

Debido al desplazamiento de actividades, este sector importante de la ciudad, no cuenta con reglamentación específica que oriente los procesos de edificación a fin de lograr un ordenamiento físico espacial.

II. JUSTIFICACIÓN LEGAL

La búsqueda de una Reglamentación para la Plaza Colon y la Av. Ballivian, está respaldada por disposiciones legales en vigilancia como:

- A. **CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO.-** El Art. 201, expresa que el Consejo Municipal tiene potestad normativa y fiscalizadora en el ámbito de su competencia.
- B. **LEY 1333 (LEY DEL MEDIO AMBIENTE).-** Los propósitos esenciales de esta ley promulgada en fecha 27 de abril de 1992, son promover la preservación, mejoramiento y restauración de la calidad ambiental urbana, incorporando la dimensión ambiental en los procesos de desarrollo. En concreto, el Art. 44, establece la armonización del uso del espacio físico y los objetivos del desarrollo sostenible; el Art. 60, señala que las áreas protegidas por el Estado, tiene el propósito de conservar la flora y fauna silvestre, recursos genéticos, ecosistemas naturales de interés estético, histórico, económico y social con la finalidad de conservar y preservar el patrimonio natural y cultural del país.
- C. **LEY DE 10 DE ENERO DE 1985 (LEY ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES).-** El Art. 7, expresa que la competencia municipal, está señalada por la Constitución Política del Estado y las disposiciones legales, comprende: La potestad normativa para establecer, mediante Ordenanzas, Reglamentos o Resoluciones, Derechos y Obligaciones de los ciudadanos que habitan en su jurisdicción territorial.

La potestad coercitiva para exigir el cumplimiento de la presente Ley y de sus propias Ordenanzas, Reglamentos o Resoluciones, mediante acciones y sanciones legales que corresponden, en cada caso a la resistencia o infracción de las mismas.

Por otra parte la competencia municipal abarca a la planificación y la promoción del desarrollo urbano, la reglamentación de los servicios públicos, la preservación del medio ambiente, el control de

la contaminación y el mantenimiento del equilibrio ecológico, en coordinación con las instancias correspondientes.

Por lo expuesto, el Gobierno Municipal, tiene plenas facultades para emitir una reglamentación que norme las nuevas tendencias del proceso de renovación urbana que se viene produciendo en la Plaza Colon y la Av. Ballivian, compatibilizando con la conservación de la identidad propia de este espacio urbano.

III. SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁREA DE ESTUDIO

A. CLASIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

La clasificación sumida como:

- Conservación Especifica
- Conservación de Imagen
- Renovación

Tiene el propósito de diferenciar las edificaciones que potencialmente pueden ingresar en un futuro inmediato en un proceso de renovación y aquellas cuya presencia física con las características actuales permanecerán en el futuro o serán modificadas de manera poco sustancial tomando en cuenta el total de edificaciones existentes.

Al presente, se observa que, con solo el 10% de edificios en altura construidos, la imagen y perfil urbano del paseo ha sido afectado, por lo cual el conjunto de predios que potencialmente, son susceptibles de recibir nuevas edificaciones deben ser condicionados en su volumetría.

El análisis del cuadro N°1 permite edificar la existencia de diez edificaciones que tiene valor de preservación, por cuanto expresan las corrientes de arquitectura de diferentes épocas, y cuya presencia evitara en el futuro la despersonalización del conjunto urbano, además de permitir enriquecer el recorrido del paseo con hitos arquitectónicos que hagan referencia a un proceso histórico.

B. FRENTES DE LOTE

Analizando la tipología de frentes de lote se observa un excesivo porcentaje de predios con frentes reducidos menores a 20.00 mts. (60% de total) aspecto que en las actuales condiciones de reglamentación posibilita la edificación con altura ilimitada, tiende a configurar una saturación física con características de tugurización urbana, razón por la cual es necesario limitar los procesos de subdivisión de propiedades.

Del mismo modo el análisis de la dimensión de frente del restante 40% de propiedades permite observar que el mayor porcentaje de ellos se encuentran entre 20 y 30 mts. Aspecto que en los hechos limita las posibilidades de la implantación de la edificación aislada de manera plena.

C. ACTIVIDADES Y FUNCIONES

Del análisis de funciones y actividades emplazadas a lo largo de la Plaza Colon y la Av. Ballivian se pudo observar que (ver gráfico N°3):

- En la Plaza Colon y las dos primeras cuadras de la Avenida, la función habitacional ha sido paulatinamente desplazada por las actividades de servicios, comercio, administrativos y gastronómicos que representan el 85%.
- Las dos últimas cuadras si bien se caracterizan por mantener la función habitacional en un 60% tiene una fuerte tendencia al cambio de función por el proceso de desarrollo económico.
- En base al análisis de actividades y funciones se debe considerar el mantenimiento de la función habitacional como complemento a las actividades recreacionales, de servicios, gastronómicos, administrativos y comerciales que se determinen.
- De acuerdo a porcentajes la función habitacional en la totalidad del paseo esta representada por solo el 35% respecto del 65% que representan las actividades de servicio, comercial, gastronómicas y administrativas, no obstante el proceso de renovación urbana recién comienza a manifestarse.

D. TIPO DE EMPLAZAMIENTO EN RELACIÓN AL LOTE

El presente análisis solamente toma en cuenta a las edificaciones que fueron renovadas, preservadas y las calificadas como a preservar por cuanto se considera que son estas edificaciones las que se mantendrán y es muy poco probable su renovación, en cambio el resto de las edificaciones están sujetos a ingresar en un proceso de renovación, por tanto interesa determinar la variantes de emplazamiento de la edificaciones señaladas. En primera instancia y analizando el emplazamiento en relación al lote, se observa que el 53% de estas edificaciones tiene retiros laterales en ambos lados aunque con dimensiones mínimas; con un retiro lateral el 25% y 7 predios equivalentes al 22% no tienen retiro lateral de los cuales 6 predios equivalentes al 18% se encuentran en la Plaza Colon, por tanto en el tramo del Paseo El Prado se tiene un solo predio con construcción renovada sin retiro lateral.

Respecto a las fajas jardín en el caso de las edificaciones renovadas y preservadas en el tramo del Paseo El Prado, todas ellas cuentan con faja jardín, en cambio en la Plazuela Colon 6 predios (18%) mantienen la rasante como línea de edificación, por lo que inicialmente se concluye que en El Prado se debe mantener el retiro frontal hasta la actual línea de edificación, en cambio en la Plaza Colon por sus características formales de altura y de conjunto es posible edificar sobre rasante, aunque con mayores limitaciones de altura. (Ver cuadro N° 4)

E. CARACTERÍSTICAS DE LA FAJA JARDÍN

Se observa un porcentaje significativo del 75% de predios que mantienen un retiro de faja jardín, quedando solamente un 18% con edificaciones sobre la faja jardín entre edificaciones que aún no ingresaron en rasante y edificaciones bajo la modalidad de provisionales, siendo los más representativos los ocupados con actividades gastronómicas.

Se observa también que fajas jardín ocupadas con vegetación, edificaciones ornamentales o menores, representan el 70%, es decir que, en El Prado el 18% de las edificaciones no ingresaron en línea de edificación, por tanto es posible establecer un nuevo tratamiento a la concepción original de fajas jardín posibilitando su mayor integración al espacio público así como facilitando la expansión de las actividades interiores. (Ver cuadro N° 5)

F. ALTURA DE EDIFICACIONES

Las edificaciones hasta cuatro plantas, en número de 67, representan el 89% del total, de los cuales 23 edificaciones son nuevas y 44 a renovar, lo que se deduce que el 58% del total de las edificaciones ingresaran a un proceso de renovación con características de edificación en altura, asimismo se ha constatado la presencia de 5 edificios superiores a 7 plantas destruyendo la imagen del conjunto.

Del análisis anterior se desprende que es necesario tomar en cuenta el bajo porcentaje (7%) de edificaciones en altura para la propuesta volumétrica (ver cuadro N° 6), siendo en consecuencia oportuna una intervención para normar las edificaciones en altura.

Por todo lo analizado se puede señalar de manera resumida que:

- a) La Plaza Colon y el paseo El Prado manifiestan un proceso inicial de transformación, en sus aspectos funcionales, y morfológicos, razón por la que es necesario el ajuste de las condiciones de ocupación física del suelo, intensidad de uso y organización de actividades y funciones compatibles a su rol dentro el contexto urbano.
- b) La tendencia de localización de funciones y actividades múltiples se orientan actualmente a la consolidación de un espacio urbano polifuncional, aspecto que a corto tiempo provocaría una saturación desordenada de actividades con la consiguiente aglomeración y superposición conflictiva que se observa en el centro de la ciudad.
- c) El espacio frontal de faja jardín va siendo ocupado paulatina y paralelamente al proceso de renovación, asimismo la mantención del espacio frontal bajo el concepto original de jardín privado se considera incompatible a la nueva dinámica de las actividades que se desarrollan en el Paseo del Prado.
- d) El análisis de proyecciones de sombra establece una altura máxima de 6 plantas para contar con asoleamiento pleno en todo el área del paseo central entre las horas 9:00 y 17:00

- e) Las relaciones dimensionales de frente y fondo de los predios expresan una tipología formal de lotes rectangulares, de reducido frente, lo cual dificultaría el desarrollo de la edificación en altura sin afectar negativamente las condiciones de asoleamiento, iluminación visuales y la relación proporcional vegetación – edificación.
- f) Las iniciativas de inversión particulares en infraestructura de edificación y servicios debe ser respaldada y estimulada, conciliando el interés público y privado, bajo una normativa que maneje la relación concreta entre economía, sociedad y espacio.

IV. PROPUESTA GLOBAL CONCEPTUAL

La propuesta, a pesar de estar circunscrita a un segmento urbano se halla articulada a una visión integral de la estructura urbana, ello permite concebir de manera más precisa la naturaleza interna y externa de los problemas que se pretende solucionar, así como identificar de manera precisa los agentes sociales y económicos que participan y utilizan este espacio urbano.

Se reconoce y ratifica el rol urbano, histórico, actual y futuro del paseo del Prado como espacio fundamentalmente recreativo y de socialización para la población infantil, juvenil, adulta y de la tercera edad. La vegetación en el espacio público y las actividades y funciones interiores a las edificaciones deberán conformar el marco físico y orientarse a la consolidación del rol señalado. Las funciones culturales y cívicas son componentes complementarios al rol fundamental.

En consecuencia, la organización de la propuesta evita una estructura de limitaciones al desarrollo de iniciativas diversas, incentivando a la materialización de oportunidades tanto para los agentes económicos como también para la apropiación del espacio por la comunidad.

Establecido el rol urbano de manera general, se describe el detalle de los componentes físico-espaciales, socio-económicos e institucionales que se traducirán en el instrumento legal y de gestión.

El análisis de compatibilidad y afinidad al rol fundamental, establece:

- La preminencia de funciones de relación directa a la recreación y esparcimiento de carácter diurno y nocturno como:
 - a) El rubro de gastronómicos
 - b) El rubro de espectáculos
 - c) El sector de distracciones y recreo
 - d) Clubs y sedes
 - e) Hospedaje y turismo

Esta preminencia establece la obligatoriedad a toda nueva edificación de incorporar en su funcionamiento alguno de los rubros señalados en los primeros tres incisos, a excepción de los únicos edificios de carácter especializado que serían los que se señalan en los incisos “d” y “e”.

Por otra parte, a efecto de evitar la distorsión del rol fundamental del paseo El Prado, se establece la restricción a equipamientos como colegios o similares, iglesias y similares, coliseos y similares; cuarteles y hospitales o clínicas y similares; industrias y similares; estaciones de servicios y similares; también serán discriminados tipos de comercio incompatible como ferreterías, venta de materiales de construcción, funerarias, venta de maquinaria, repuestos y otros que no sean afines al rol principal de este espacio.

En el aspecto físico-espacial, se plantea como prioritaria la preservación de las condiciones ambientales, para ello se establecen cuatro canales de intervención fundamentales:

- a) El control de altura en el primer plano de la línea de edificación.
- b) Las condiciones mínimas de volumetría para edificaciones.
- c) La readecuación del perfil transversal tipo en todo el paseo.
- d) La preminencia de la vegetación.

El primer punto está dirigido a conciliar las expectativas de inversión de los agentes económicos con la necesidad de preservar las condiciones ambientales en el área del paseo, para ello y considerando que el Prado tienen su principal dimensión en sentido norte sud, lo cual determina como aspecto críticos para las condiciones de asoleamiento las primeras horas de la mañana y la ultimas horas de la tarde, se asume como una condicionantes para la definición de alturas de edificaciones, que la sombra proyectada por estos no alcance el área de paseo de la bandeja central, durante por lo menos 8 horas diarias, esto se complementa con las condiciones de conformación volumétrica que deberá expresar una integración con el espacio exterior a través de balcones, terrazas o espacios semicubiertos y retiros frontales en diversos planos que deben determinar un manejo flexible de la línea de edificación.

La readecuación del perfil transversal se fundamenta en la ampliación de las dimensiones de la acera incorporando al espacio público el área de la faja jardín frontal de manera que se posibilite el uso parcial de la misma como extensión de las actividades internas a las edificaciones, aspecto que constituye una característica propia y tradicional del paseo.

Es necesario señalar que esta ampliación de la acera para uso irrestricto del público tiene como compensación a los propietarios el incremento del área útil edificable en sus predios con la posibilidad de construcción en banda, en la dos primeras plantas, es decir la permisibilidad de edificar en el espacio correspondiente a los retiros laterales.

El nuevo perfil además de consolidar una modalidad de uso en los espacios frontales va a posibilitar ampliar la cantidad de vegetación ornamental que existe actualmente, contribuyendo a conformar el espacio frontal ya no solo como acera de circulación peatonal, superpuesta con otras actividades, sino como espacio de paseo, descanso, recreación y expansión.

Adicionalmente se plantea la regulación del uso de parqueo en la calzada vehicular así como la publicidad en letreros. En el primer caso se desestima el uso permanente como parqueo, del carril derecho de la calzada

vehicular, y en ningún caso el carril izquierdo, este aspecto será complementado con la obligatoriedad de incorporar aparcaderos en las nuevas edificaciones bajo las condiciones que establecen el reglamento. Del mismo modo la opción de medidas de regulación de la velocidad vehicular constituye una medida que contribuirá a ratificar el rol fundamental del paseo, a tal efecto se establece la siguiente clasificación:

- a) Carril derecho, parqueo eventual regulado
- b) Carril central, tráfico de paso y transporte público
- c) Carril izquierdo, circulación de paseo, bicicletas, motocicletas, automóviles con baja velocidad.

En lo que respecta a la publicidad la medida de regulación restringe la colocación de letreros sobre la calzada vehicular por cuanto distorsiona la perspectiva del espacio de circulación afectando inclusive a la vegetación. Asimismo la publicidad pintada en muros frontales o laterales de edificaciones distorsionan el componente arquitectónico, por cuál debe ser restringida según las condicionantes de la reglamentación

V. REGLAMENTO DE LA AVENIDA BALLIVIAN Y PLAZA COLON

CAPÍTULO I: DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1°

El presente Reglamento establece las normas para regular, identificar y definir las situaciones jurídicas, administrativas y técnicas emergentes de la edificación dentro del área urbana ubicada en la Plaza Colon y la Av. Ballivian.

ARTICULO 2°

Son objetivos del presente Reglamento, los siguientes:

A. A NIVEL URBANO:

1. Controlar y re-encauzar las actuales tendencias del proceso de renovación urbana que se viene produciendo en la Plaza Colon y la Av. Ballivian, como efecto del natural proceso de desarrollo económico y la normativa vigente hacia un crecimiento urbano, ordenado, en relación al paisaje urbano y las funciones que le caracterizan.
2. Mantener el rol de paseo a escala Urbana del Prado y la Plaza Colon, así como de centro de actividades recreativas, sociales, culturales y cívicas con tradición histórica, no solo a nivel funcional sino también estético y ambiental.
3. Responder a las necesidades del crecimiento económico-social, conservación de la identidad propia de este espacio urbano, de sus condiciones microclimáticas, usos tradicionales y una óptima provisión de infraestructura de servicios básicos.
4. Controlar el uso indiscriminado del espacio público aceras, paseo central, jardines, etc. invadidos por actividades comerciales de tipo formal e informal.

5. Mantener una relación de equilibrio entre volumen edificado, vegetación y espacios libres, tanto a nivel urbano como arquitectónico.

B. A NIVEL ARQUITECTONICO

1. Garantizar a todos y cada uno de los predios la posibilidad de obtener condiciones óptimas de habitabilidad, asoleamiento, iluminación, privacidad, etc. a través de la generación del suficiente espacio libre entre volúmenes de edificación.
2. Contribuir a la solución del problema de la sobresaturación y congestión de las vías públicas del paseo y la plaza, tanto por la circulación de vehículos, como por el excesivo parqueo vehicular público y privado.
3. Definir el carácter y uso de las fajas jardín actualmente utilizado de diversa manera, buscando el enriquecimiento del espacio público y la imagen urbana.
4. Propender hacia la mantención y/o definición de una imagen urbana grata desde el punto de vista estético y ambiental, que refuerce la identidad histórica y paisajística del paseo El Prado y la Plaza Colon.
5. Determinar las características y porcentajes de usos y funciones de los espacios privados y públicos, que permitan compatibilizar de manera adecuada los intereses privados con los intereses públicos y de imagen urbana y ambiental.

ARTÍCULO 3°

El presente Reglamento obliga a su cumplimiento a todas las personas sean naturales o jurídicas, públicas o privadas, que posean dominio sobre los bienes inmobiliarios que se encuentran ubicados en la Av. Ballivian y la Plaza Colon.

ARTÍCULO 4°

El reglamento entrará en vigencia a partir de la fecha de su aprobación mediante Ordenanza Municipal y posterior publicación.

ARTÍCULO 5°

Criterios de intervención

En el marco de actuación urbanística para la Av. Ballivian Paseo del Prado y Plaza Colon se establecen tres niveles de intervención:

- a) Conservación Especifica
- b) Conservación de Imagen
- c) Renovación

a) CONSERVACIÓN ESPECÍFICA

Se define como conservación especifica aquellas edificaciones, calificadas como de valor arquitectónico a conservar, estableciéndose las siguientes normas para esta categoría.

- o Se descarta la demolición de fachadas.
- o Se debe preservar en su integridad la estructura espacial.
- o Se debe mantener el material y formas de la cubierta.
- o Las refacciones y/o restauraciones deben realizarse manteniendo su imagen original, tales como formas, volúmenes y dimensiones tradicionales.
- o En caso de edificaciones nuevas en las áreas libres restantes posteriores, el resultado formal de este debe mantener armonía y unidad entre ambos y además sujetarse a los reglamentos vigentes.

b) CONSERVACIÓN DE IMAGEN

Esta categoría implica la conservación formal y volumétrica de la edificación.

- o Se prohíbe la demolición total de la edificación, permitiéndose demoliciones parciales para efectos de re funcionalización y/o ampliaciones.
- o Se admite ampliaciones en volumetría, manteniendo formas y líneas propias de las edificaciones.
- o Se debe enfatizar la conservación de elementos de fachada.

c) RENOVACIÓN

Se califica como renovación a los edificios que por sus características de conformación, no cuentan con valores arquitectónicos a conservar:

- o Se admite demolición total y/o parcial.
- o No se establecen medidas específicas en caso de optarse por la conservación, en cuyo caso las refacciones y/o modificaciones debe realizarse observando la imagen del conjunto.

CAPÍTULO II: DE LA VOLUMETRÍA

RETIROS FRONTALES (AV. BALLIVIAN)

ARTÍCULO 6°

Se mantiene el retiro frontal establecido de 5.00 mts. de faja jardín para la línea de edificación en toda la avenida.

ARTÍCULO 7°

Queda prohibida la construcción de cierre frontal o verjas y muros laterales colindantes, entre la rasante y línea de edificación.

ARTÍCULO 8°

Todas las edificaciones que contasen con cierre frontal o edificaciones en faja jardín y que soliciten autorización para construcción nueva, remodelaciones, refacciones y/o licencia de funcionamiento para actividades comerciales, deberán especificar en su proyecto el diseño de la faja jardín para tal efecto los propietarios están obligados a demoler.

ARTÍCULO 9°

Quedan terminantemente prohibida las construcciones y autorizaciones en forma provisional.

ARTÍCULO 10°

A efecto de lo señalado en los artículos 6° 7° y 8° se determina que la Honorable Alcaldía Municipal procederá a la demolición de las construcciones existentes en faja jardín, incluyendo los cierres frontales o verjas, en forma gratuita a solicitud de los propietarios.

ARTÍCULO 11°

Para garantizar un asoleamiento óptimo en el paseo del Prado se dispone el retiro frontal mínimo de 3 mts. a partir del segundo piso (Grafico N°1).

VOLADIZOS

ARTÍCULO 12°

Se admite voladizos hasta 2.00 mts. en el primer piso sobre faja jardín, a partir de una altura mínima de 5 mts. (Grafico N° 1).

ARTÍCULO 13°

Se admite voladizos hasta 2.00 mts. sobre la línea de edificación de segundo plano a partir del tercer piso (grafico N° 2).

RETIROS FRONTALES (PLAZA COLON)

ARTÍCULO 14°

Todas las edificaciones ubicadas en la acera oeste de la Plaza Colon, deberán dejar un retiro frontal de 3.50 mts. (faja jardín), sin ningún tipo de cierre frontal sobre la rasante municipal (grafico N° 3).

ARTÍCULO 15°

Se mantiene la actual línea de edificación de las construcciones existentes en las aceras Este y Sud. (Grafico N° 3).

ARTÍCULO 16°

Se admite voladizos en el primer piso hasta 1 mts. en balcones o volúmenes en las edificaciones ubicadas en la acera oeste de la Plaza Colon.

ARTÍCULO 17°

Para garantizar un asoleamiento optimo y la imagen volumétrica la línea de edificación de un segundo plano deberá dejar un retiro de 10.00 mts. como mínimo con respecto a la línea de edificación del primer plano (grafico N° 4).

RETIROS LATERALES (AVENIDA BALLIVIAN)

ARTÍCULO 18°

Para lograr un mejor aprovechamiento y rentabilidad del suelo se admite edificación en todo el frente del predio en planta baja y primer piso, bajo la siguiente relación: (grafico N° 5).

- Para frentes de lote de 10 a 16 mts. --- Apoyo en ambos lados
- Para frentes de lote de 16 a 20 mts. --- Apoyo a un lado y retiro de 3.00 mts. al otro
- Para frentes superiores de 20 mts. --- 3.00 por lado

ARTÍCULO 19°

Se establecen los siguientes retiros a partir del segundo piso para todos los casos, bajo la siguiente relación:

- a) Para frentes de lote de 10 a 16 mts. , 2 mts. por cada lado respecto de ambas medianeras, incluyendo voladizos.
- b) Para frentes de lote de 16 a 20 mts. , 3 mts. a un lado y 2 mts. al otro indistintamente incluyendo voladizos.
- c) Para frentes de lote mayores a 20 mts. , 3 mts. por lado incluyendo voladizos.
- d) Se prohíbe terminantemente la iluminación y ventilación mediante los llamados patios o pozos de luz, a partir del segundo piso.

ARTÍCULO 20°

Para los predios ubicados en las aceras este y sud de la Plaza, se mantiene la línea de edificación sobre rasante municipal, asimismo se mantiene también la edificación de tipo compacto, preservando la imagen y altura de la edificación actual.

ARTÍCULO 21°

Para los predios ubicados en la acera oeste de la Plaza es obligatoria la edificación compacta, hasta una altura entre 9 y 12.50 mts. para lograr la unidad del conjunto de la Plaza (grafico N° 8).

ARTÍCULO 22°

Para los predios ubicados en las aceras este u oeste de la Plaza, los retiros laterales del segundo plano de edificación se mantienen según lo establecido para la Av. Ballivian, Art. 21 (grafico N° 8).

LOTES EN ESQUINA (AVENIDA BALLIVIAN)

ARTÍCULO 23°

Se admite el apoyo en ambas medianeras en planta baja y primer piso, debiendo dejar un retiro lateral mínimo de 2.00 mts. en cada lado a partir del 2do. piso (Grafico N° 6).

LOTES EN ESQUINA (PLAZA COLON)

ARTÍCULO 24°

Para los lotes en esquina de la Plaza Colon, se establece la edificación compacta hasta una altura de 9 a 12,50 mts. (Grafico N° 7).

ARTÍCULO 25°

Para lotes en esquina el retiro frontal con frente a la Plaza Colon, la edificación en un segundo plano, debe dejar un retiro de 10.00 mts. hasta la octava planta, con un retiro lateral de 2.00 mts. (Grafico N° 7).

RETIROS DE FONDO

ARTÍCULO 26°

Para los predios ubicados en la Plaza Colon y la Av. Ballivian el retiro de fondo respecto a la edificación principal se establece en 3.00 mts. incluyendo el voladizo, admitiéndose construcciones de servicio hasta una planta en todo el fondo del predio (grafico N° 1 y 8).

ALTURAS DE EDIFICIOS (AVENIDA BALLIVIAN)

ARTÍCULO 27°

Se establecen las siguientes alturas máximas.

- a) Para el primer plano de edificación, (planta baja, mezzanine y 1er. piso) se determina una altura de 9.00 mts. (grafico N° 2).
- b) Para el segundo plano de edificación se determina una altura máxima total de 21.00 mts. (grafico N° 2).
- c) Se permitirá alturas mayores a partir de los 21.00 mts. hasta 30 mts. siempre que no sobresalga la línea oblicua trazada desde la línea de edificación del segundo plano en un ángulo de 45° (grafico N° 2).

ALTURAS DE EDIFICIOS (PLAZA COLON)

ARTÍCULO 28°

Se establecen las siguientes alturas máximas.

- a) Para el primer plano de edificación, (planta baja y 1er. piso) se determina una altura de 9.00 y 12.50 mts. (grafico N° 4).
- b) Para el segundo plano de edificación se determina una altura de 27.50 mts. (grafico N° 4).
- c) Se permitirá alturas mayores a los 27.00 mts. hasta 33.50 mts. siempre que no sobresalga la línea oblicua trazada desde la línea de edificación del segundo plano en un ángulo de 45° (grafico N° 4).

ARTÍCULO 29°

Las alturas máximas para las edificaciones ubicadas en la Av. Ballivian y Plaza Colon con intersección de calles transversales se halla sujeta a las condiciones de los artículos 27° y 28°.

CAPÍTULO III: DE LAS FUNCIONES

ARTÍCULO 30°

La faja jardín de 5 mts. para los predios de la Av. Ballivian y 3.50 mts. para la acera oeste de la Plaza Colon, podrán ser utilizados como actividades extensivas de los locales de planta baja, con tratamiento de áreas verdes en un 50% como mínimo.

ARTÍCULO 31°

Las funciones permitidas para la Av. Ballivian y Plaza Colon son:

FUNCIÓN	ACTIVIDAD	PORCENTAJE DE USOS
RESIDENCIA	- Vivienda - Hoteles de 4 y 5 estrellas - Y afines	40% mínimo
RECREACIÓN	- Espectáculos - Clubs Privados - Sedes Sociales - Juegos - Y afines	60% máximo
COMERCIAL FINANCIERO	- Galería Comercial - Seguros - Agencias Bancarias - Oficinas - Y afines	60% máximo
SERVICIO	- Restaurants - Whiskerías - Confiterías	60% máximo

	- Y afines	
--	------------	--

- a) El 40% mínimo de la superficie edificable se destinara a la función residencial
- b) El 6% máximo de la superficie edificable se destinara a actividades de comercio, recreación, servicios y gastronómicos.

ARTÍCULO 32°

Se prohíbe la implantación de actividades incompatibles con la función principal de recreación tales como, Ferreterías, Colegios, Iglesias, Hospitales, Estaciones de Servicio, Funerarias, Cuarteles, Coliseos y similares a todos estos.

CAPÍTULO IV: DE LOS ESTACIONAMIENTOS

ARTÍCULO 33° (*)

Se establece en forma obligatoria la provisión de estacionamientos vehiculares de acuerdo al siguiente detalle:

- a) Los lotes con frentes mayores a 12.00 m. y un fondo mínimo de 30.00 m. deberán cumplir con el numero requerido de estacionamientos determinado por el Art.39 del presente reglamento
- b) Los lotes con frentes mayores a 11.00 m y un fondo menor a 30.00 m, deberán contar con estacionamientos en el número que permita el lote, no siendo aplicable el Art. 39 del presente reglamento. ¹

ARTÍCULO 34°

Los accesos vehiculares para estacionamientos mayores a 30 vehículos deberán proyectar un ingreso y una salida en forma independiente.

ARTÍCULO 35°

Las rampas tendrán una pendiente máxima del 20% en el sentido del eje longitudinal, un ancho de 3.00 mts. y un radio de giro mínimo de 5.00 mts.

ARTÍCULO 36°

La circulación interna de los estacionamientos vehiculares tendrán un ancho mínimo de 5.00 mts.

ARTÍCULO 37°

¹ Art. 33 modificación y complementación en su texto por la O.M. 4573/2012

Las áreas de estacionamiento tendrán un ancho mínimo de 2.50 mts. y un largo de 5.00 mts. y la altura del paso mínimo permitida será de 2.30 mts.

ARTÍCULO 38°

Las áreas de estacionamiento y las circulaciones no requieren necesariamente iluminación natural; la ventilación debe ser natural y permanente.

ARTÍCULO 39°

El número requerido de estacionamientos en rodeo del edificio colectivo, está en función de la capacidad total del local, y de acuerdo al siguiente detalle:

- a) Hoteles y similares.- Un estacionamiento por cada 10 camas.
- b) Departamentos.- Un estacionamiento por cada departamento.
- c) Oficinas.- Un estacionamiento por cada oficina, menores a 50 mts.2 y para cada 50 mts. adicionales un estacionamiento.
- d) Comercio.- Se establece la siguiente relación:
 Área total de ventas
 Menor a 100 m2. ----- 0
 De 101 a 500 m2. ----- 1 por cada 50 m2.
 De 501 a 1.000 m2. ----- 1 por cada 40 m2.
 De 1001 adelante ----- 1 por cada 30 m2.

CAPÍTULO V: DE LA PUBLICIDAD

ARTÍCULO 40°

Se prohíbe el pintado de propaganda comercial en las fachadas de los edificios, así mismo se prohíbe propaganda fija y desmontable (pancartas) que atraviesen la calzada.

ARTÍCULO 41°

Solamente se admitirán letreros luminosos, los mismo no deben exceder el ancho de la faja jardín pudiendo estar adosados a los muros de la fachada.

ARTÍCULO 42°

Para la instalación de cualquier letrero, previamente deberán recabar autorización de la Dirección de Desarrollo Humano, conforme al reglamento.

CAPÍTULO VI: DE LA VEGETACIÓN

ARTÍCULO 43°

Todos los propietarios tienen la obligación de mantener y conservar las áreas verdes del frente de su predio.

ARTÍCULO 44°

Las solicitudes de poda, tala y sustitución deberán ser procesadas por la Dirección de Parques y Jardines de la H. Alcaldía Municipal, de conformidad a las Ordenadas N° 1253/93 y 1425/94.

ARTÍCULO 45°

Todas las construcciones deben plantar especies nativas en el frente de su predio, con sus respectivos protectores.

CAPÍTULO VII: DE LOS ARTICULOS TRANSITORIOS

ARTÍCULO 46°

Las contravenciones a las previsiones contenidas en el presente reglamento especial, serán sancionadas de acuerdo al Capítulo II, incisos del 2.10 al 2.10.15 del reglamento de edificaciones (Ordenanza Municipal N° 1061/91).

ARTÍCULO 47°

Quedan derogadas todas las disposiciones contrarias a la presente normativa.

Cochabamba, 5 de septiembre de 1.994

CUADRO N° 1
SITUACIÓN ACTUAL
CLASIFICACIÓN DE EDIFICACIÓN

	CANTIDAD	PORCENTAJE
a) PRESERVADOS (CONSERVACIÓN ESPECÍFICA)	5	6,5%
b) REMODELADOS (CONSERVACIÓN DE IMAGEN)	3	3,9%
c) RENOVADOS (RENOVACIÓN)	14	18%
d) A PRESERVAR (CONSERVACIÓN ESPECÍFICA)	10	13%
e) A RENOVAR (RENOVACIÓN)	45	58%

CUADRO N° 2
SITUACIÓN ACTUAL
CLASIFICACIÓN POR TIPOLOGÍA DE FRENTE DE LOTE

FRENTE DE LOTE	N°	%
8 – 10	2	27%
10 – 15	20	26%
15 --	53	70%

CUADRO N° 3
SITUACIÓN ACTUAL
ACTIVIDAD Y FUNCIONES

	CANTIDAD	PORCENTAJE
1) RESIDENCIA	26	35%
2) GASTRONÓMICOS	16	22%
3) SERVICIOS		
- HOSPEDAJE	2	3%
- ESPECTACULOS	1	1%
- FINANCIERO	5	7%
- CULTO	1	1%
4) ADMINISTRACIÓN (OFIC)	10	14%
5) CLUBS PRIVADOS SEDES	3	4%
6) COMERCIO	10	13%

CUADRO N° 4
SITUACIÓN ACTUAL
TIPO DE EMPLAZAMIENTO EN RELACIÓN AL LOTE

	SIN RETIRO LATERA L	CON RETIRO LATERA L A UN LADO	CON RETIRO LATERA L A DOS LADOS	SIN FAJA JARDI N	CON FAJA JARDIN			SIN FAJA JARDI N
					3-5 M	5	5	
RENOVADOS 14	1	4	9	--	7	5	2	--
PRESERVADO S 7	2	3	2	--	2	2	2	1
A PRESERVAR 9	4	1	4	--	--	--	4	5
RENOVADOS 2	--	--	2	--	--	--	2	--
	7	8	17		9	7	10	6
TOTAL %	22%	25%	53%		28 %	22 %	32 %	18%

CUADRO N° 5
SITUACIÓN ACTUAL
CARACTERÍSTICAS DE LAS FAJAS JARDÍN

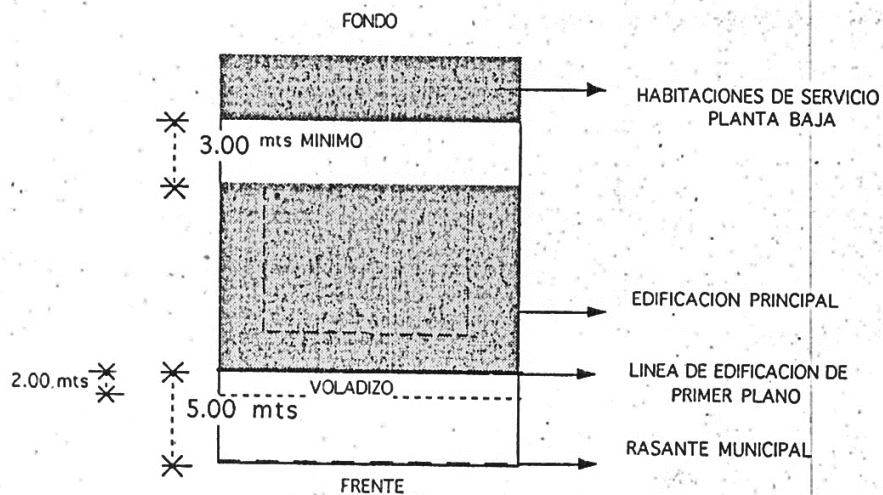
CON VEGETACIÓN	41	55%
CON EDIFICACIONES ORNAMENTALES O MENORES	10	15%
LIBERADOS A USO PÚBLICO	4	5%
CON EDIFICACIONES PRADO	14	18%
PLAZA COLON	5	7%
		100%

CUADRO N° 6
SITUACIÓN ACTUAL
CLASIFICACIÓN POR ALTURA Y RENOVACIÓN

	NUEVOS	A RENOVAR	%
EDIFICIOS BAJOS 1 – 4 PLANTAS	23	44	89%
EDIFICIOS INTERMEDIOS 5 -6 PLANTAS	2	1	4%
EDIFICIOS ALTOS 7 PLANTAS ADEL.	5	0	7%

GRÁFICO N° 1

RETIROS FRONTALES - AV. BALLIVIAN
PLANTA BAJA-MEZANINE Y PRIMER PISO



8

SEGUNDO PISO. HASTA EL QUINTO PISO

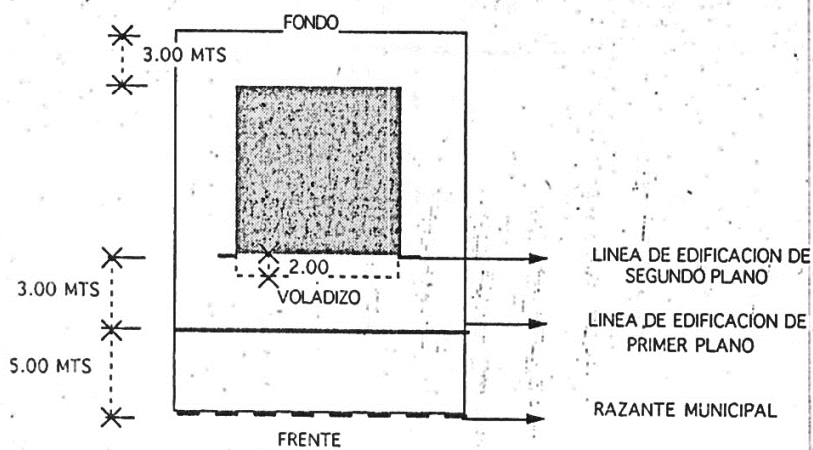


GRÁFICO N° 2

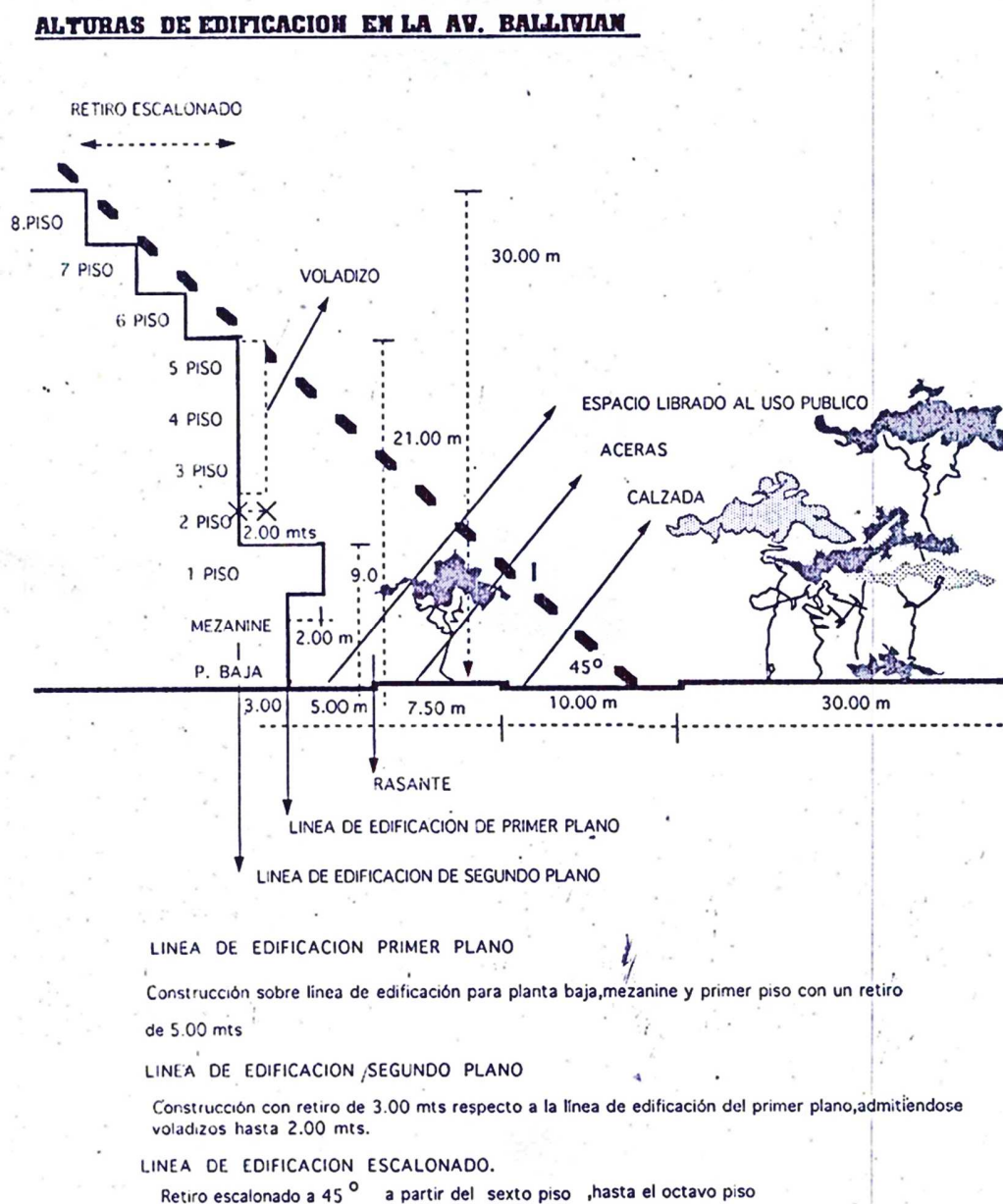


GRÁFICO N° 3

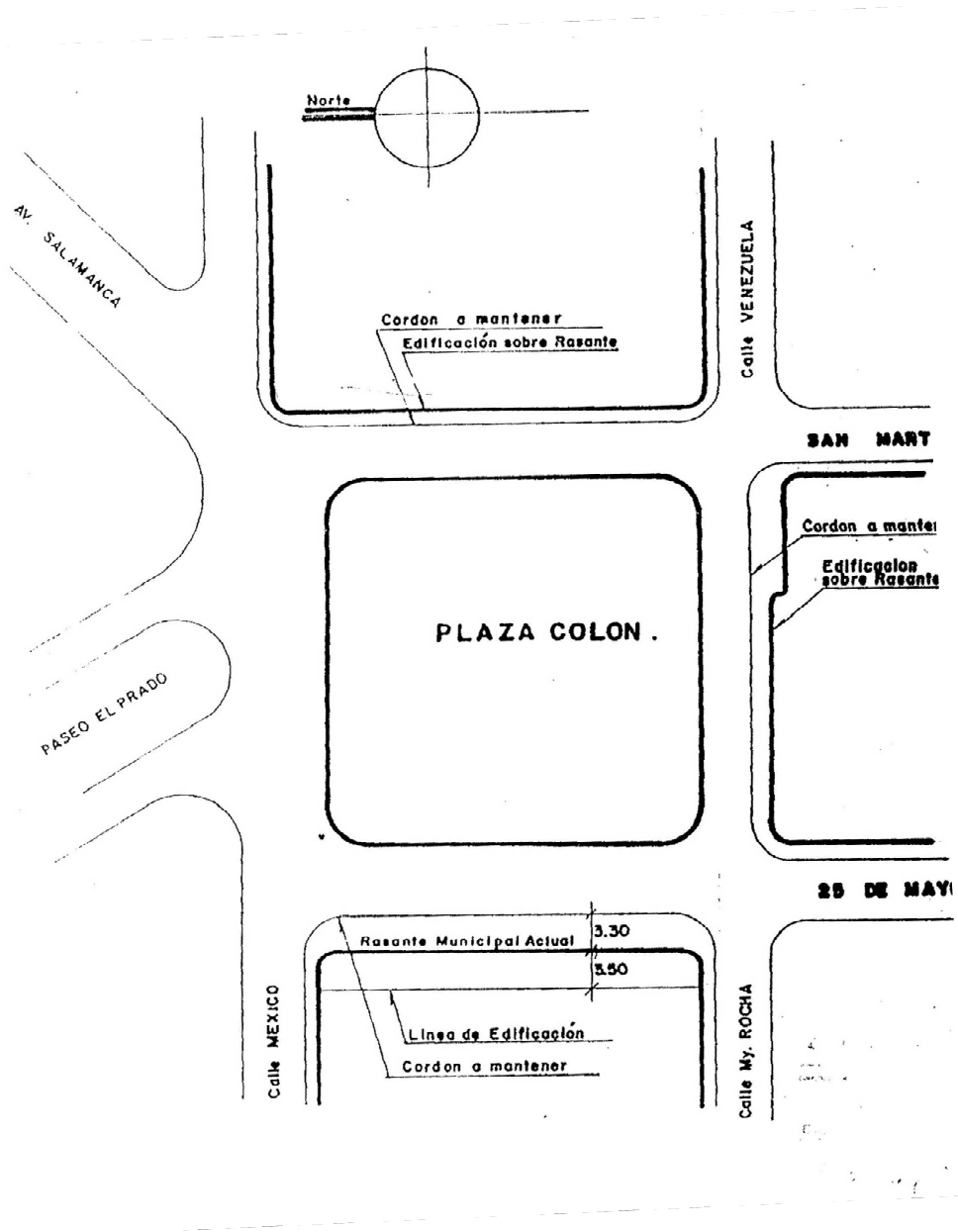


GRÁFICO N° 4

ALTURAS DE EDIFICACION PLAZA COLON - ACERA OESTE

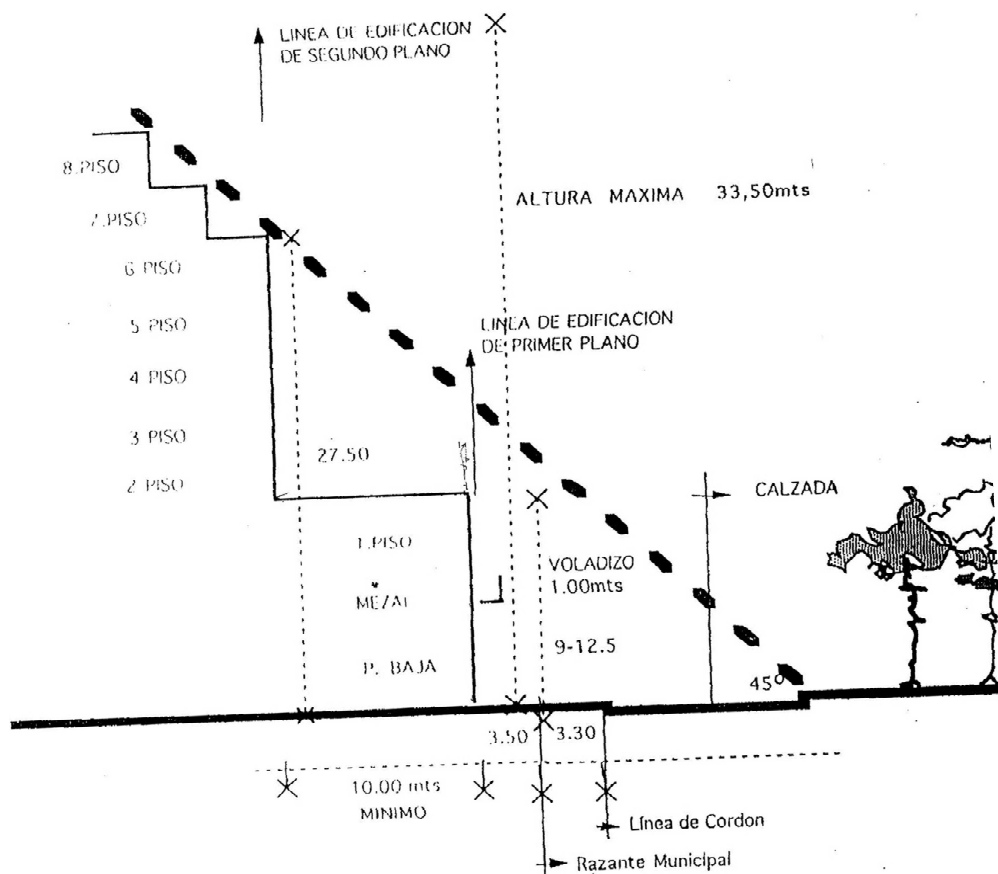
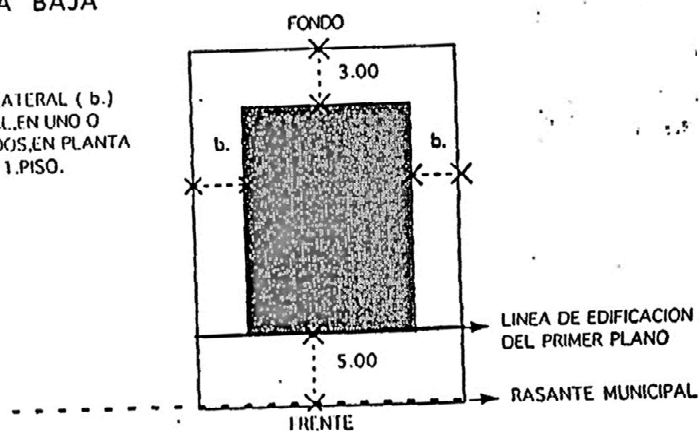


GRÁFICO N° 5

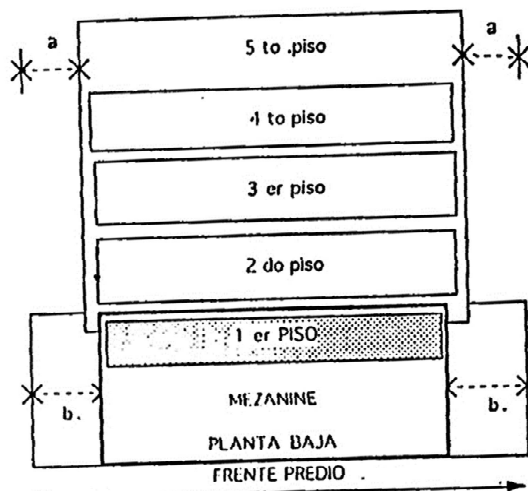
RETIROS LATERALES AV. BALLIVIAN.

PLANTA BAJA

RETIRO LATERAL (b.)
OPCIONAL EN UNO O
DOS LADOS EN PLANTA
BAJA Y 1.º PISO.



ELEVACION



RETIROS LATERALES . RETIRO a. A PARTIR DEL SEGUNDO PISO.

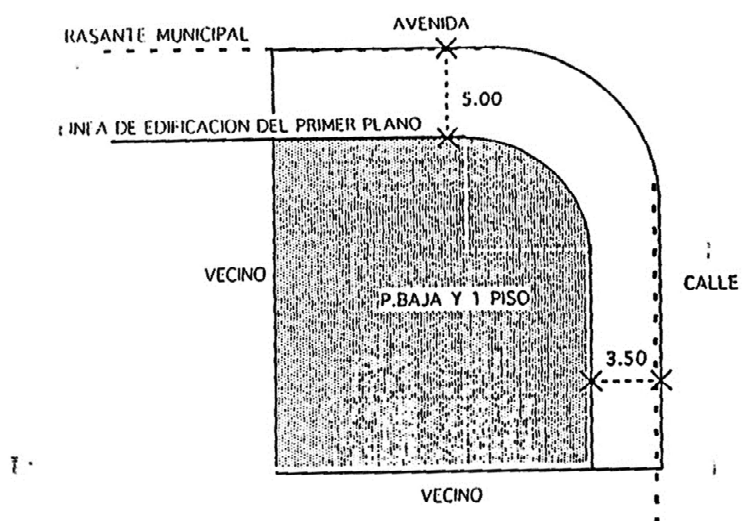
DE 10 A 16 mts..... 2 mts POR LADO
DE 16 A 20 mts..... 3 mts A UN LADO Y 2 AL OTRO
SUPERIOR A 20 mts... 3 mts POR LADO

RETIROS LATERALES . RETIRO b. PLANTA BAJA Y PRIMER PISO
MENORES A 16 mts..... APOYO EN AMBAS LATERALES.
DE 16 A 20..... APOYO A UN LADO Y TRES AL OTRO.
SUPERIORES A 20..... 3.00 mts POR LADO.

GRÁFICO N° 6

LOTES EN ESQUINA - AV. BALLIVIAN

PLANTA BAJA Y PRIMER PISO



DEL SEGUNDO PISO AL QUINTO PISO

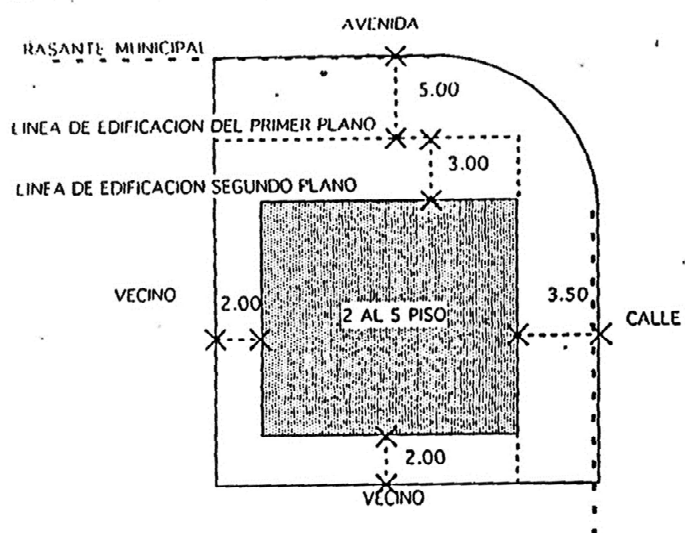
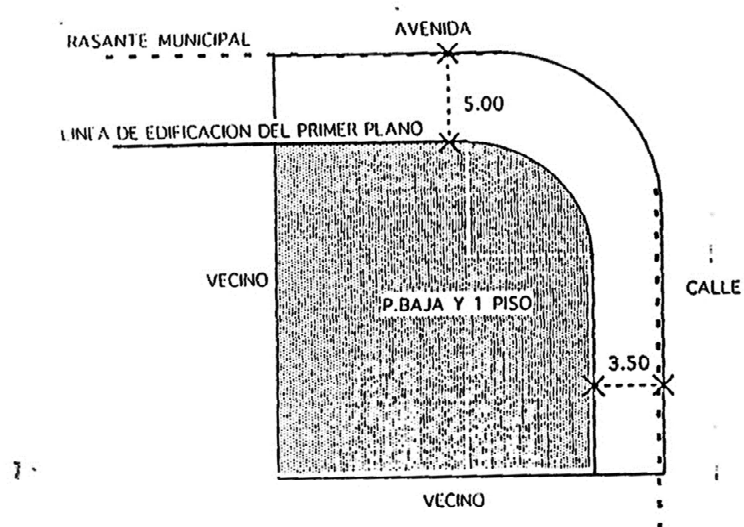


GRÁFICO N° 7

LOTES EN ESQUINA - AV. BALLIVIAN

PLANTA BAJA Y PRIMER PISO



DEL SEGUNDO PISO AL QUINTO PISO

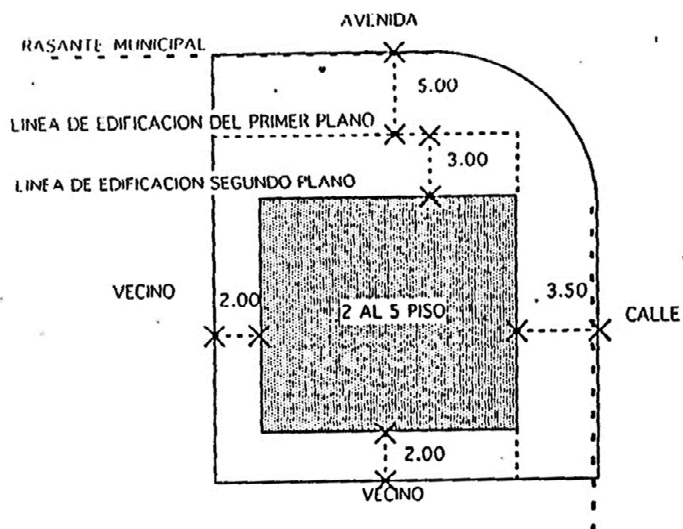
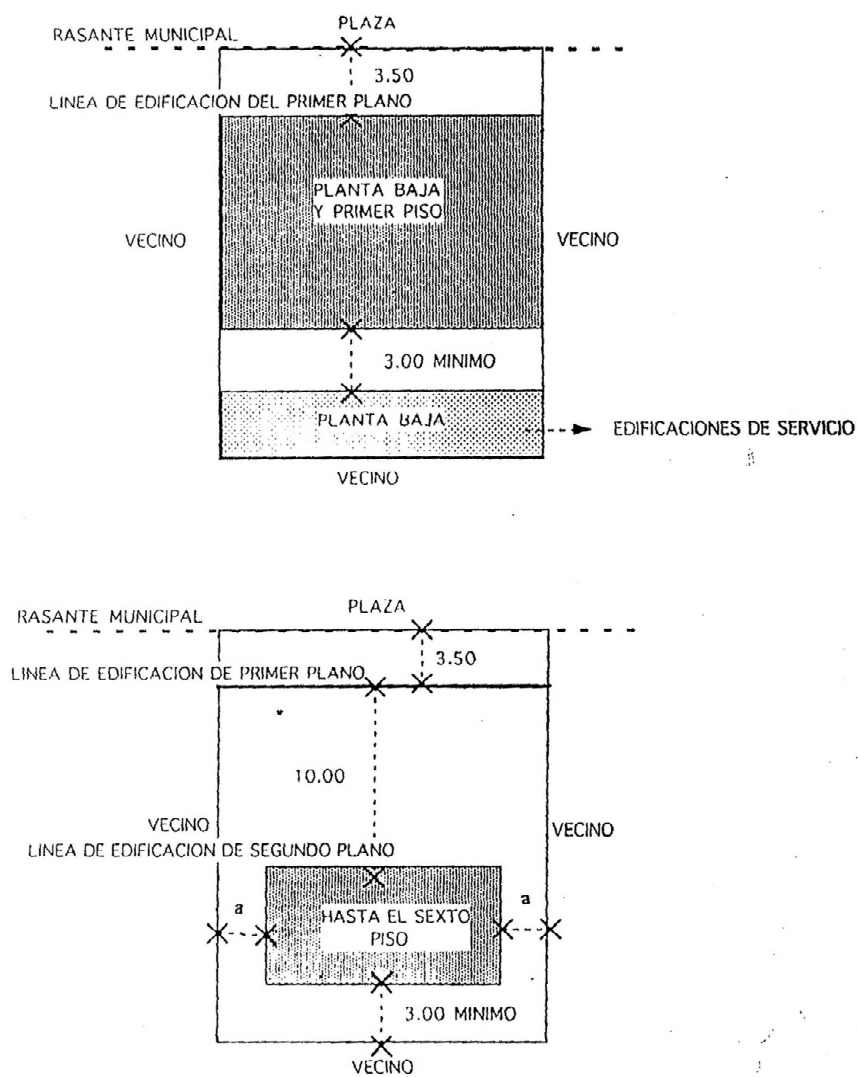


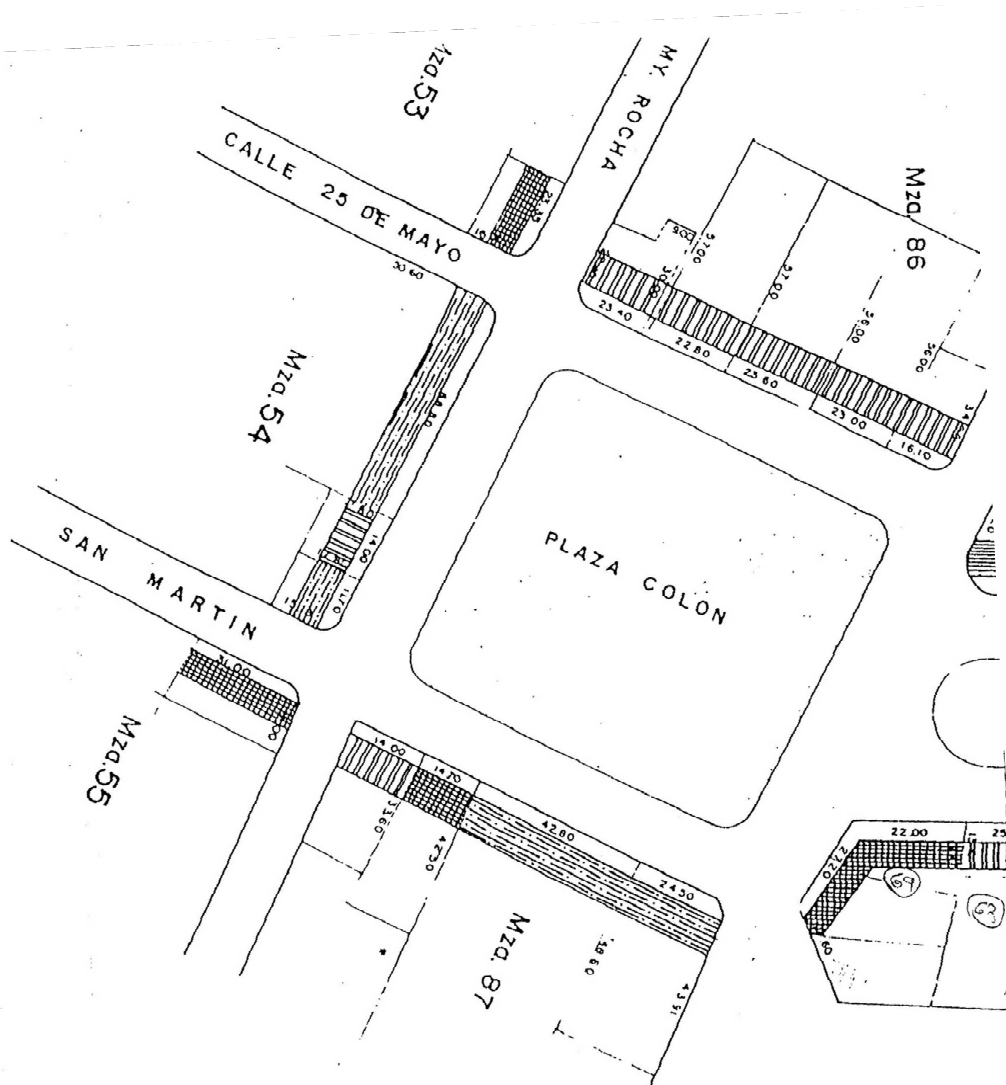
GRÁFICO N° 8

GRAFICO N° 8

RETIROS FRONTALES Y LATERALES - PLAZA COLON



RETIRO LATERAL. a.	DE 10.00 mts a 16.00 mts.....	2.00 mts POR LADO
	DE 16.00 mts a 20.00 mts.....	3.00 mts A UN LADO Y 2.00 mts AL OTRO
	MAYORES A 20.00 mts.....	3.00 mts POR LADO



CLASIFICACION DE LAS EDIFICACIONES (situación actual)

	A Renovar	Renovación
	Renovados	Renovación
	A Preservar	Conservación específica
	Remodelados	Conservación de Imagen
	Preservados	Conservación específica



Concejo Municipal

Teléfono: 55285 - 86 - 87

Cochabamba - Bolivia

de fecha 1. IX. 94
PRESIDENTE SECRETARIO

ORDENANZA MUNICIPAL Nº 1450/94

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE COCHABAMBA

CONSIDERANDO:

ORDENANZA

Que, el H. Concejo Municipal aprobó las Ordenanzas Municipales 1387/94 y 1432/94 de fechas 13 de Mayo y 9 de Agosto de 1994, suspendiendo temporalmente, los trámites de aprobación de planos de construcción en la Av. Ballivian y Plaza Colon, interpretando la preocupación de instituciones representativas de Cochabamba y ante la posibilidad de que se presenten conflictos por falta de una específica y adecuada reglamentación que precautele el paisaje, la ecología y el medio ambiente;

CONSIDERANDO:

Que, el Gobierno Municipal convocó a Concurso de Propuestas, para la reglamentación técnico-legal de las edificaciones de la Av. Ballivian y la Plaza Colon;

Que, en el mencionado Concurso, se han presentado tres propuestas y en base a las mismas, un equipo técnico legal del Gobierno Municipal, ha elaborado el Reglamento de Construcciones de esa área tradicional;

CONSIDERANDO:

Que, es obligación del Gobierno Municipal, precautelar la Alameda, actual Av. Ballivian que se creó en fecha 22 de Julio de 1842, como espacio de recreación y paseo público;

Que, en la actualidad debido a la excesiva centralidad de actividades y funciones urbanas y fundamentalmente debido a las nuevas necesidades del capital financiero-comercial, permite que la renovación urbana y las edificaciones en altura, tengan presencia notoria, con las consecuentes transformaciones físicas, estéticas, espaciales y ambientales;

Que, es deber del Gobierno Municipal, regular, identificar, definir las situaciones jurídicas, administrativas y técnicas emergentes de la edificación dentro del área urbana ubicada en la Plaza Colon y la Av. Ballivian;

Que, es necesario controlar y re-encauzar las actuales tendencias del proceso de renovación urbana que se viene produciendo, precautelando un crecimiento ordenado en relación al paisaje urbano y las funciones que le caracterizan; manteniendo el rol de paseo a escala urbana del Prado y la Plaza Colon, así como de centro de actividades recreativas sociales, culturales y cívicas con tradición histórica, no sólo a nivel funcional, sino también estética y ambiental, que respondan a las necesidades del crecimiento económico-social, conservación de la identidad propia, de sus condiciones micro-climáticas y una óptima provisión de infraestructura de servicios básicos.

Por tanto, en uso de las atribuciones que le confieren la Constitución Política del Estado y la Ley Orgánica de Municipalidades, el H. Concejo Municipal, dicta la presente:



Municipio Municipal

Teléfono 511 - Fax 591 - 42 - 51629

Teléfonos: 55285 - 86 - 87

Cochabamba - Bolivia

ORDENANZA MUNICIPAL Nº. 1451/81

..//

CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE COCHABAMBA

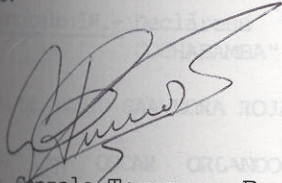
ORDENANZA

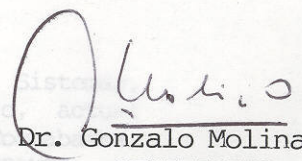
Artículo 19.- Apruébase el Reglamento Especial de Edificaciones para la Av. Ballivian y la Plaza Colon, en sus siete capítulos y cuarenta y siete artículos.

Artículo 20.- El H. Alcalde Municipal, a través de las Direcciones de Planificación y Desarrollo Urbano, queda encargado del cumplimiento de la presente Ordenanza.

Regístrese, publíquese y cúmplase.

Es dada en la Sala de Sesiones del H. Concejo Municipal, a los seis días del mes de Septiembre de mil novecientos noventa y cuatro años.


Lic. Gonzalo Terceros R.
PRESIDENTE


Ante mi: Dr. Gonzalo Molina O.
SECRETARIO

RP/ndeg.
cc.Arch.



APROBADO EN LA SESION
18 DIC. 2012
le fecha
[Firma]

Concejo Municipal de Cochabamba

ORDENANZA MUNICIPAL N° **4573/2012**

En vía de Reconsideración, se acepta la modificación y complementación del Art. 33° de la Ordenanza Municipal N 1450/94 de fecha 06 de septiembre de 1994 que aprueba el Reglamento Especial de Edificaciones para la Av. Ballivián y la Plazo Colón

**EL CONCEJO MUNICIPAL DE LA PROVINCIA CERCADO
DEL DEPARTAMENTO DE COCHABAMBA**

VISTOS:

En Sesión Ordinaria de fecha 18 de diciembre de 2012, la COMUNICACIÓN INTERNA OF MAY 120/12 recibida en la Comisión Primera el 26 de noviembre de 2012 presentada por el Dr. Edgar Claros V., Oficial Mayor de este Concejo Municipal, quien, por determinación del Pleno remite la solicitud de modificación y complementación del Art. 33 del **REGLAMENTO ESPECIAL DE EDIFICACIONES EN LA AV. BALLIVIÁN** formulada por el Sr. Edwin Castellanos Mendoza, Alcalde del Gobierno Autónomo Municipal de Cochabamba, para su tratamiento correspondiente; y,

CONSIDERANDO:

Que, al respecto, con **Informe U.T. N° 0586/12** recibido en fecha 13 de diciembre de 2012, los profesionales de las Unidades Técnica y Legal de este Órgano Deliberante, Arq. Hugo Ballivián R. y Dr. Martín Ugarte V., con el visto bueno del Dr. Renan Dario Luján J., Director de la Unidad Legal y Arq. Dexter Pérez M., Director de la Unidad Técnica, luego de revisar el trámite, señalan lo siguiente:

CONSIDERANDO:

Que, mediante oficio CITE N° 1685/12 de 09 de noviembre de 2012, recibido en el Concejo Municipal en fecha 15 de noviembre de 2012, el Sr. Alcalde Municipal remite el informe legal DAL N° 1863/201 e informe técnico DNUR N° 428/12, que exponen técnica y jurídicamente la procedencia de la solicitud efectuada.

Ante el análisis técnico normativo efectuado y para considerar el trámite incoado por el Sr. Juan Ramiro Gabriel Arce Barrientos, solicita al Presidente del Concejo Municipal, interponer sus buenos oficios a efecto de que el Pleno del Concejo Municipal en el ámbito de sus atribuciones y competencias institucionales conferidas por Ley, puedan emitir una disposición municipal sobre el trámite en cuestión.

CONSIDERANDO:

Que, mediante memorial de fecha 10 de septiembre de 2012, Juan Ramiro Gabriel Arce Barrientos, propietario de un lote de terreno ubicado en la Av. Ballivián, con una extensión superficial de 300 m², con un frente de 12.24 m. y un fondo de 24.51 m., solicita al Sr. Alcalde Municipal que por intermedio del Departamento de Normas Urbanas, absuelva lo siguiente: si considerando las dimensiones de su predio, debe adecuarse a la O.M. N° 2045/97 de 14 de octubre de 1997, o por el contrario debe



APROBADO EN LA SESION

18 DIC. 2012

Fecha

PRESIDENTE

SECRETARIO

Concejo Municipal de Pochabamba

4573/2012

adecuarse a lo establecido en la OM. N° 1450/94 de 5 de septiembre de 1994, de un estacionamiento por cada oficina menor a 50 m².

CONSIDERANDO:

Que, por informe DNUR N° 428/12 de fecha 10 de octubre de 2012, el Arq. Daniel Iriarte Rojas, Jefe del Depto. de Normas Urbanas y Rurales señala que revisada la documentación y las normas de administración urbana se tiene lo siguiente:

- a) El numeral 3.2.4.1. Necesidad de Estacionamiento, del Reglamento de Edificaciones, indica que: "...En todos los edificios de tipo colectivo como ser departamentos, oficinas, cines, iglesias, hoteles, escuelas, oficinas públicas, hospitales, sanitarios, locales de espectáculos deportivos y similares, será obligatorio disponer espacios propios para el estacionamiento de automóviles y bicicletas...".
- b) Mediante O.M. N° 1450/94, se aprueba la Normativa Especial para la Av. Ballivián y la Plaza Colón, que en su Art. 33° señala: "...Se establece en forma obligatoria la provisión de estacionamientos vehiculares en predios con frentes mayores a los 11.00 m.; asimismo el Art. 39° indica que: El número requerido de estacionamientos en todo edificio colectivo, está en función de la capacidad total del local y de acuerdo al siguiente detalle: Oficinas.- Un estacionamiento por cada oficina, menores a 50 m² y para cada 50 m² adicionales un estacionamiento...".

De acuerdo al plano de relevamiento de los predios (situación actual según O.M. N° 1450/94), se puede verificar que existen 69 predios en la Av. Ballivián, los cuales tienen las siguientes características técnicas de forma respecto al frente y fondo de los lotes:

Lotes con frentes menores a 12 m.	7 lotes 10.14%
Lotes con frentes mayores a 12 m.	62 lotes 89.86%
Lotes con fondos menores a 30 m.	12 lotes 17.39%
Lotes con fondos de 30 m. y más	57 lotes 82.61%

Considerando el frente y fondo de los lotes existentes, un 27.53% que no cumplen con las dimensiones ideales para poder implementar estacionamientos en planta sótano o semisótano, en las que se encuentra el predio del impetrante. Las especificaciones técnicas exigidas para las zonas de Función Central y/o Poli funcional en los procesos de subdivisión de lotes, deben tener un frente de 12 m. y un fondo mínimo de 27.50 m., para obtener la superficie mínima de 330.00 m.

- c) Mediante O.M. N° 2045/97, de 14 de octubre de 1997, se complementa el Numeral 3.2.4.1. del Reglamento General de Edificaciones aprobado por OM. N° 1061/91, determinando la obligatoriedad de implementar áreas de estacionamiento en terrenos con medidas mínimas de frente y contra frente desde 12.00 m. y un fondo mínimo de 30.00 m. Asimismo deja a criterio del propietario y/o inversionista la posibilidad



APROBADO EN LA SESION

18 DIC. 2012

de fecha

[Firma]
PRESIDENTE

[Firma]
SECRETARIO

Concejo Municipal de Cochabamba

4573/2012

de implementar estas áreas de estacionamiento en lotes con dimensiones y superficies menores.

Los fundamentos técnicos de la citada O.M. N° 2045/97, son los siguientes:

- En el Reglamento no se toma en cuenta o considera las formas y dimensiones mínimas de los predios para exigir el cumplimiento de la normativa mencionada.
- El Reglamento obliga a los propietarios de los edificios de renta en general y propiedad horizontal a definir espacio de parqueo en el edificio, en proporciones ligadas estrechamente al tipo de construcción y el uso destinado haciendo en algunos casos por las formas y dimensiones mínimas de los predios, inviable su aplicación.
- Esta inviabilidad está condicionada a las dimensiones mínimas y divisiones caprichosas originadas en el pasado, en las cuales no intervenía la Municipalidad, la estructura parcelaria impide imponer las normas de estacionamiento en vigencia.
- Es necesario establecer parámetros que puedan ser cumplidos, normas que deben adecuarse a la realidad parcelaria imperante en el casco viejo y las zonas comerciales que lo rodean.
- Las normas universales establecen medidas para realizar maniobras de vehículos dentro los espacios que garanticen seguridad y flujo racional con medidas mínimas para ingreso y salida del estacionamiento y radios de giro. Estas consideraciones técnicas de dimensionamiento, permitirán establecer medidas óptimas que se puedan cumplir.
- Aplicando dichas medidas y superficies, el estacionamiento de un edificio no puede emplazarse en un terreno con un frente menor a 13.00 m. y un fondo mínimo de 35.00 m.
- De acuerdo al Reglamento de Urbanizaciones y Subdivisiones, la superficie mínima permitida en el centro urbano fluctúa entre 330 y 360 m² con un frente mínimo de 12.00 m., por lo que se considera pertinente compatibilizar estas dimensiones con la obligatoriedad de exigir áreas de estacionamiento o parqueo vehicular especializados ya sea en planta baja, semisótano o sótano.

Si bien el Reglamento Especial de la Av. Ballivián, determina la obligatoriedad de prever estacionamiento para predios con frentes mayores a 11.00 m. en proporción de uno por cada oficina, sin embargo la O.M. N° 2045/97, que es una norma específica para la implementación de estacionamientos interiores, después de realizar un estudio y análisis técnico pormenorizado, determina la obligatoriedad de implementar áreas de estacionamiento en terrenos con medidas de frente desde 12.00 m y un fondo de 30.00 m.

Por los antecedentes expuestos y el análisis técnico normativo realizado, el Departamento de Normas Urbanas y Rurales, recomienda que se solicite al H. Concejo Municipal la modificación y complementación del Art. 33° de la O.M.



Concejo Municipal de Pochabamba

4573/2012

Nº 1450/94 del Reglamento Especial para la Av. Ballivián y la Plaza Colón con el siguiente texto:

ARTÍCULO 33º.-

Se establece en forma obligatoria la provisión de estacionamientos vehiculares en predios con frentes mayores a los 11.00 m.

- a) Los lotes con frentes mayores a 12.00 m. y un fondo mínimo de 30.00 m. deberán cumplir con el número requerido de estacionamientos determinado por el Art.39º del presente Reglamento.
- b) Los lotes con frentes mayores a 11.00 y un fondo menor a 30. M., deberán contar con estacionamientos en el número que permita el lote, no siendo aplicable el Art. 39º.

CONSIDERANDO:

Que, mediante informe DAL Nº 1863/12 de fecha 30 de octubre de 2012, el Dr. Rimer Céspedes Hinojosa, Abogado de la Dirección de Asesoría Legal señala:

"...En consideración a la recomendación técnica efectuada por el Departamento de Normas Urbanas y Rurales, emitida mediante informe DNUR Nº 428/12 de fecha 10 de octubre de 2012, la misma que cuenta con el visto bueno del Director de Planeamiento y del Oficial Mayor de Planificación, la Dirección de Asesoría Legal no opone objeción alguna a la solicitud de modificación y complementación del Artículo 33º de la Ordenanza Municipal N 1450/94..."

CONSIDERANDO:

Que, en el acápite **ANALISIS TECNICO**, se señala lo siguiente:

1. Las medidas básicas que necesitan los automóviles, en cuanto a espacio y superficie, resultan de las dimensiones que ocupa el vehículo al pasar por un tramo recto, una curva y al estacionar.

Considerando los diferentes tipos de estacionamiento como ser:

- a) Estacionamiento en paralelo en ambos lados (parqueo en un sentido y pasillo de circulación de 3.50 m.), **requiere 8.50 m. de frente como mínimo.**
- b) Estacionamiento a 30º en ambos lados (entrada y salida en un sentido con un pasillo de circulación de 3.50 m.) **requiere un frente de 11.50 m. como mínimo.**
- c) Estacionamiento a 45º en ambos lados (entrada y salida en un sentido con un pasillo de circulación de 3.50 m.), **requiere un frente de 13.82 m. como mínimo.**
- d) Estacionamiento a 50º en ambos lados (entrada y salida en un sentido y un pasillo de circulación de 4.50 m.), **requiere un frente de 15.45 m. como mínimo.**
- e) Estacionamiento a 90º en ambos lados (entrada y salida en ambos sentidos con un ancho de 5.50 m.), **requiere un frente de 15.50 m. como mínimo.**



Concejo Municipal de Cochabamba

APROBADO EN LA SESION
18 DIC. 2012
le fecha
PRESIDENTE SECRETARIO

4573/2012

Las plazas de estacionamiento ubicadas en la misma edificación, requieren espacios mínimos como ser ancho = 2.50 m. y largo = 5.00 m. y altura de 2.20 m., dimensiones que determinan de acuerdo al frente y superficie del lote, el tipo de estacionamiento a proyectarse, y la cantidad de plazas.

Por otra parte es importante señalar que en predios con dimensiones menores a las mínimas establecidas en la normativa urbana, los espacios de estacionamientos en sótano o semisótano, se ven reducidos en superficie por la ocupación de la estructura portante, las escaleras y los ascensores.

Por tanto se considera que lo establecido en la O.M. N° 2045/97, de la obligatoriedad de implementar áreas de estacionamiento en terrenos con medidas mínimas de frente fondo desde 12.00 m. y un fondo de 30.00 m., debe ser también aplicado al Reglamento Especial para la Av. Ballivián y la Plaza Colón.

CONSIDERANDO:

Que, finalmente, en el **Informe U.T. N° 0586/12** arriba mencionado, los profesionales citados de este Concejo Municipal, concluyen señalando y recomendando lo siguiente:

“Por los antecedentes expuestos y el análisis técnico normativo realizado por el Departamento de Normas Urbanas y Rurales, en vía de Reconsideración, se acepte la solicitud de modificación y complementación del Art. 33° de la O.M. N° 1450/94 de fecha 06 de septiembre de 1994 que aprueba el Reglamento Especial para la Av. Ballivián y la Plaza Colón, formulada por el Sr. Alcalde Municipal, con el siguiente texto:

ARTÍCULO 33°.-

Se establece en forma obligatoria la provisión de estacionamientos vehiculares, de acuerdo al siguiente detalle:

- a) Los lotes con frentes mayores a 12.00 m. y un fondo mínimo de 30.00 m. deberán cumplir con el número requerido de estacionamientos determinado por el Art. 39° del presente Reglamento.
- b) Los lotes con frentes mayores a 11.00 m. y un fondo menor a 30.00 m., deberán contar con estacionamientos en el número que permita el lote, no siendo aplicable el Art. 39° del presente Reglamento”.

Por tanto, en uso de las atribuciones que le confieren la Constitución Política del Estado Plurinacional y la Ley N° 2028 de Municipalidades, el Concejo Municipal, dicta la presente:

ORDENANZA

ARTÍCULO 1°.- En vía de Reconsideración, se acepta la solicitud de modificación y complementación del Artículo 33° de la Ordenanza Municipal N° 1450/94, de fecha 06 de septiembre de 1994 que aprueba el Reglamento Especial de Edificaciones para la Av. Ballivián y la Plaza Colón, formulada por el señor Edwin Castellanos

ASUNTO Y REF: 3172/12 MODIFICACION Y COMPLEMENTACION ART. 33 DE OM.1450/94

5



Concejo Municipal de Cochabamba

APROBADO EN LA SESION

18 DIC. 2012

le fecha

PRESIDENTE

SECRETARIO

4573/2012

Mendoza, Alcalde del Gobierno Autónomo Municipal de Cochabamba, con el siguiente texto:

ARTÍCULO 33°.-

Se establece en forma obligatoria la provisión de estacionamientos vehiculares, de acuerdo al siguiente detalle:

- a) *Los lotes con frentes mayores a 12.00 m. y un fondo mínimo de 30.00 m. deberán cumplir con el número requerido de estacionamientos determinado por el Art. 39° del presente Reglamento.*
- b) *Los lotes con frentes mayores a 11.00 m. y un fondo menor a 30.00 m., deberán contar con estacionamientos en el número que permita el lote, no siendo aplicable el Art. 39° del presente Reglamento.*

ARTÍCULO 2°.- El señor Alcalde Municipal, queda encargado del cumplimiento de la presente disposición.

Es dada en la Sala de Sesiones "Alejo de Calatayud y Espíndola" del H. Concejo Municipal de la Provincia Cercado del Departamento de Cochabamba, a los dieciocho días del mes de diciembre del año dos mil doce.

Regístrese, publíquese y cúmplase.

Sr. David Herrada Delgadillo

PRESIDENTE

Ante mí: Sr. Henry García Miranda

SECRETARIO

EG/mvp

c.c.: Com. 1ra.