

ORDENANZA MUNICIPAL

Arequipa, 2001 setiembre 27

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE AREQUIPA.

POR CUANTO:

El Concejo Municipal Provincial de Arequipa en Sesión de fechas 25 de setiembre del 2001.

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 de la Constitución Política del Perú, el Estado protege el Patrimonio Cultural de la Nación;

Que, según lo establece el artículo 191 de la Constitución Política, las Municipalidades como parte del Estado, tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia otorgándole a las Municipalidades, poder normativo conforme al artículo 192;

Que la Ley 23853, Orgánica de Municipalidades, en su artículo 11 incisos 1 y 4; el artículo 64, Inciso 3; artículo 67, incisos 11 y 12; establecen que las Municipalidades tienen competencia para regular, cuidar, promover y asegurar la conservación y custodia del patrimonio cultural y la defensa y conservación de los monumentos arqueológicos, históricos y artísticos.

Que, la Zona Monumental de Arequipa, se encuentra declarada por Resolución Suprema N° 2900-72-ED, dentro de los siguientes límites: *el cauce del río Chili entre el Jirón Salaverry y la torrentera de San Lázaro, la prolongación del Jirón Peral, la prolongación del Jirón Ayacucho, el Jirón Manuel Muñoz Nájara, la Avenida Goyeneche, la Avenida Jorge Chávez y el Jirón Salaverry, zona que además, debe contar con espacio urbano que permita su protección y manejo.*

Que el Centro Histórico de Arequipa, cuyos límites y normas fueron establecidos por la Ordenanza Municipal 01-2000, ha sido declarado Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO, por tanto es necesario adoptar medidas de protección y recuperación de la Zona Monumental, dentro del Plan de Gestión.

Que, de conformidad con el artículo 72 de la Ley 23853 Orgánica de Municipalidades y el Decreto Legislativo 143 Ley Orgánica del Ministerio de Vivienda y Construcción y Reglamento Nacional de Construcciones del Perú, corresponde a las Municipalidades establecer las limitaciones y modalidades de la propiedad privada, en concordancia con el artículo 957 del Código Civil. Que, según lo establece el artículo 73 incisos 1 y 2 de la misma norma orgánica, la Municipalidad determina las modalidades de la propiedad privada, que corresponderán a la Zona Monumental y área de protección considerada en la presente ordenanza.

Que, la Superintendencia Municipal y la Oficina Técnica del Centro Histórico, han propuesto dentro del Plan de Gestión del Centro Histórico de Arequipa, establecer un nuevo modo de ocupación del espacio que permita albergar a una población residente y laboral en condiciones dignas, preservar su patrimonio para su valoración turística y mejorar las condiciones ambientales.

Que el Centro Histórico debe recuperar su condición de lugar de residencia, incrementando la densidad y rehabilitando zonas degradadas con programas de destugurización, con equipamiento vecinal y con apropiadas condiciones ambientales, de modo tal que se preserve la dinámica cotidiana del centro durante todos los días y todas las horas.

Que el Centro Histórico se constituirá en un centro de interés turístico de rango internacional, con los monumentos y ambientes revalorados, entrelazando puntos focales como las Iglesias y casonas con los espacios urbano monumentales y los locales culturales como teatros, museos, galerías de arte y servicios conexos de categoría, como tiendas, restaurantes, etc.

Que, el Concejo Provincial de Arequipa, en sesión del 25 de setiembre del 2001, ha tratado y aprobado la propuesta de la Superintendencia Municipal del Centro Histórico y la Zona Monumental SUMA; por lo que, de conformidad con el procedimiento establecido en el D.S. 007-85-VC Reglamento de Acondicionamiento territorial Desarrollo Urbano y Medio Ambiente y, estando a lo dispuesto en el artículo 110 de la Ley 23853 Orgánica de Municipalidades, aprobó la siguiente:

ORDENANZA QUE APRUEBA LAS NORMAS TÉCNICAS DEL PLAN DE GESTIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO Y LA ZONA MONUMENTAL DE AREQUIPA, CREA EL ÁREA DE TRATAMIENTO, INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN Y MODIFICA EL PLAN DIRECTOR

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1°.- OBJETO DE LA ORDENANZA:

La presente Ordenanza aprueba las normas técnicas del Plan de Gestión, establece los usos y las normas de aplicación inmediata de protección del Centro Histórico y la Zona Monumental de Arequipa, así como la creación del Área de Tratamiento, Intervención y Protección (AT), y de las Zonas de Tratamiento Especial (ZT).

Artículo 2.- DEFINICIONES:

En el Área Tratamiento, Protección e Intervención, establecida en el artículo 3 de la presente Ordenanza, se modifica el Plan Director de Arequipa conforme el reglamento Nacional de Construcciones y de acuerdo a las definiciones siguientes:

2.1.- USO RESIDENCIAL

R3 a R4:

Zona Residencial de Baja y Media Densidad.- Es el uso identificado con las viviendas o residencias tratadas individualmente o en conjunto que permiten la obtención de una concentración poblacional media, a través de unidades de vivienda bifamiliares o unifamiliares. Los tipos de zonas residenciales comprendidas dentro de esta clasificación son: R-4 Unifamiliar, 330 hab. /Ha. neta; R-4 Bifamiliar, 240hab/Ha. neta; R-3 Unifamiliar, 200hab/Ha. neta.

R5 a R-8:

Zona Residencial de Alta Densidad.- Es el uso identificado con las viviendas o residencias tratadas en conjunto, que permiten la obtención de una alta concentración poblacional. Los tipos de zonas residenciales comprendidas dentro de esta clasificación son: R-5 Multifamiliar, 530hab/Ha. neta; R-6 Multifamiliar, 810 hab/Ha. neta; R-7 Multifamiliar, 1 080 hab/ Ha. neta; R-8 Multifamiliar, 1 350 hab/Ha. neta.

2.2.- USO COMERCIAL

C2 y C3:

Zona Comercio Sectorial y Vecinal.- Es el tipo de comercio destinado a ofrecer bienes de consumo diario especialmente alimentos y artículos o servicios de primera necesidad. La cantidad de población a nivel de barrio a la cual sirve, está comprendida entre 2 500 y 7 500 habitantes, dentro de un radio de influencia de 200 a 400 metros.

C3 y C4:

Zona Comercio Comunal (CC).- Es el tipo de comercio que, en forma nucleada, se da en la periferia de los Centros Comerciales Distritales, contiene la misma diversidad de bienes y servicios ofrecidos por el Comercio Distrital, pero en una escala menor en cuanto a volumen de ventas y radio de servicio, debido a la cantidad de población que sirve, la cual está comprendida entre 50 000 a 100 000 habitantes dentro de un radio de influencia de 800 a 1 200 metros.

C5 y C6:

Zona Comercial Zonal (CZ).- Es el tipo de comercio que, en forma nucleada, y en los puntos de intersección de vías importantes, se da en la periferia de los Centros Comerciales interdistritales. La característica fundamental de este tipo de comercio está dada por el grado de especialización comercial en función de las áreas a servir: áreas residenciales, áreas industriales.

C7 y C8:

Centro Comercial Central (CCC).- Es el tipo de comercio que, en forma lineal a lo largo de vías principales, se da en la periferia del Centro Comercial Metropolitano (CCM). La diversidad de bienes y servicios se presenta a una escala muy reducida tendiendo por el contrario, a la agrupación de establecimientos comerciales afines o semejantes, conformando un cierto grado de especialización.

CCM:

Zona Centro Comercial Metropolitano.- Es el conjunto comercial en el que los establecimientos, por su importancia y localización, responden a las necesidades y recursos de la población metropolitana y de su región. Incluye la mayoría de los servicios comerciales.

CE:

Comercio Especializado.- Es toda actividad comercial-industrial que no pueda considerarse molesta o peligrosa por sus propias características, ya sean de volumen, dispositivos de seguridad probadamente efectivos, etc.

2.3.- USOS ZONAS ESPECIALES**BUE:**

Borde de Usos Especiales, (BUE).- Es el área que se ve dividida por otros elementos urbanos, como las riveras del río Chili.

CUE:

Corredor de Usos Especiales, (CUE).- Son ejes urbanos que poseen características diferentes a su sector por la dinámica de las actividades que se generan en ese corredor.

ZR y ZRM:

Zona Recreacional (ZR).- Es la zona en la que se permite el uso recreacional activo y/o pasivo. **Zona Recreacional Metropolitano (ZRM).**- Esta zona depende de su relación con el contexto por ser áreas libres, pero con un compromiso urbano muy fuerte.

ZUE:

Zona de Usos Especiales, (ZUE).- Zona que, por sus características monumentales y diversidad de actividades comerciales, culturales, educativas, de gestión y gobierno, etc., requieren renovar y elevar su calidad espacial y física.

TÍTULO II

DEL AREA DE TRATAMIENTO INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN

Artículo 3º.- Se establece como Área de Tratamiento Intervención y Protección, (AT), el ámbito territorial siguiente:

Barrio de Selva Alegre hasta el límite del Cercado, cruzando el río Chili al distrito de Yanahuara, siguiendo por las Calles Leoncio Prado, Misti, hasta la Avenida Ejército, Enmel, Garaycochea, Callejón Loreto, Avenida San Jerónimo, Puente Bolívar, Avenida Parra, Pasaje Martinetty , hasta la parte final de la Avenida Venezuela, Pasaje Otoya, Manzanitos, Micaela Bastidas, Benito Bonifaz, Agricultura, hasta el Malecón Socabaya, Avenida Jorge Chávez, Avenida Goyeneche, incluyendo el Hospital del mismo nombre, y en el distrito de Miraflores, por las Calles Tacna, Sol de Puno, Plaza Luna Pizarro, Villafuerte, Sáenz Peña, El Filtro, hasta el límite del Cercado, cruzando la Torrentera de San Lázaro, hasta el Barrio de Selva Alegre.

Artículo 4º.- El Área de Tratamiento, Intervención y Protección (AT) está dividida en 12 Zonas. Cada zona tiene un rol predominante y deberá contar con su propio Plan de Tratamiento.

Las Zonas de Tratamiento se denominan:

- ZT 1 Cívico Cultural.
- ZT 2 San Camilo.
- ZT 3 San Lázaro.
- ZT 4 El Solar.
- ZT 5 Paisajista del Chili.
- ZT 6 El Vallecito.
- ZT 7 IV Centenario.
- ZT 8 San Antonio.
- ZT 9 La Recoleta.
- ZT 10 La Estación.
- ZT 11 Selva Alegre.
- ZT 12 El Molino Blanco.

4.1. Zona de Tratamiento 1, Cívico Cultural.

a) Límites: Es la zona comprendida entre las calles Ayacucho, Puente Grau, Villalba, Cruz Verde, Sucre, Av. Salaverry, calle San Juan de Dios, calle Mercaderes, calle Colón, Plaza España, San Pedro.

b) Uso : Calificación de ZUE, Zona de Usos Especiales. Uso predominante de gestión y cultura. Uso complementario: vivienda y equipamiento educativo. Comercio zonal privilegiando servicios turísticos.

c) Altura de edificación: Máximo 3 pisos o nueve metros en el perfil urbano. Hacia el interior del lote se guardará el ángulo visual a partir de 1.60 m. en la vereda opuesta, hasta un máximo de 5 pisos.

d) Coeficiente de edificación: Máximo 3.6

e) Retiros: Sin retiro.

f) Estacionamiento: 1 por cada 100 m² de área construida de comercio ó 1 por cada 3 viviendas indefectiblemente en edificios nuevos, y Convenio Municipal para habilitar áreas de parqueo en edificaciones de valor monumental.

4.2. Zona de Tratamiento 2, San Camilo.

a) Límites: Es la Zona comprendida entre las calles San Juan de Dios, Garcí Carbajal, Piérola, 2 de Mayo, Pizarro, Víctor Lira, Av. Jorge Chávez, Av. Goyeneche, Pasaje Santa Rosa, calle Colón y calle Mercaderes.

b) Uso: Uso comercial Interdistrital C7. Los usos complementarios son servicios, equipamiento y residencia.

c) Altura de edificación: 1.5 veces el ancho de la calle hasta un máximo de 4 pisos; al interior según el ángulo visual de 1,6m. en la vereda opuesta, hasta un máximo de 8 pisos.

d) Coeficiente de edificación: Máximo 3.6

e) Retiros: Sin retiro.

f) Estacionamientos: Obligatorio, 1 por cada 100 m² de área construida de comercio ó 1 por cada 3 viviendas.

4.3.- Zona de Tratamiento 3, San Lázaro.

a) Límites: Es la Zona comprendida entre las calles: Ayacucho (1ra cuadra), Puente Grau, Torrentera de San Lázaro ambas márgenes, (Av. Juan de la Torre), Pasaje Selva Alegre, Puente J.E. Portugal , calle Rivero

b) Uso : Densidad R3. Usos complementarios gestión, comercio comunal y servicios turísticos.

c) Altura de edificación: 1.5 veces el ancho de la calle hasta un máximo de 3 pisos o 9 m.; hacia el interior según el ángulo visual de 1,6m. en la vereda opuesta, hasta un máximo de 4 pisos.

d) Coeficiente de edificación: Máximo 2.4

e) Retiros: Sin retiro.

f) Estacionamientos: Obligatorio en los edificios nuevos. En los antiguos convenio municipal. 1 c/100m² de área construida de comercio ó 1 c/3 viviendas.

4.4.- Zona de Tratamiento 4, El Solar.

a) Límites: Es la Zona comprendida entre la Av. La Marina, las calles Consuelo, Cruz Verde, Villalba y el Puente Grau incluyendo los parques Biela y Grau.

b) Uso: Residencial R4 predominante. Usos especiales comercio y servicios en el borde de la Av. La Marina BUE. Usos complementarios equipamiento y comercio zonal.

c) Altura de edificación: 4 pisos en el borde de la Av. La Marina y 1.5 veces el ancho de la calle hasta un máximo de 3 pisos o 9 m. en los otros frentes. Hacia el interior de las manzanas: según proyecto especial.

d) Coeficiente de edificación: Máximo 3.6

e) Retiros: Sin retiro.

f) Estacionamientos: Obligatorio para cualquier edificación nueva, principalmente hacia la Av. La Marina. Convenio con la Municipalidad en las edificaciones históricas. 1 por cada 100 m² de área construida de comercio ó 1 por cada 3 viviendas.

4.5.- Zona de Tratamiento 5, Paisajista del Chili.

a) Límites: Es la Zona comprendida entre el puente Bolívar, margen derecha del río, hasta el límite del cercado incluyendo los farallones, Malecón Bolognesi, Quinta Salas. pasaje Pardo, pasaje Huesitos, y por los farallones hasta el puente Bolívar .

b) Uso : Se le otorga la calificación de Zona de Recreación Metropolitana, ZRM. Uso complementario: servicios turísticos.

c) Coeficiente de edificación: 1/10 de área neta.

d) Altura de edificación: Máximo 2 pisos.

e) Retiros: Sin retiro.

f) Estacionamiento: Según proyecto.

4.6.- Zona de Tratamiento 6, El Vallecito.

a) Límites: Es la Zona comprendida entre las calles Consuelo, Cruz Verde, Sucre, Av. Parra, Puente Bolívar, Malecón Chili y Av. La Marina.

b) Uso : Residencial R4 predominante. Hacia el borde la Av. La Marina, usos complementarios de vivienda, comercio y servicios BUE. Hacia la Av. Parra mantener comercio especializado CE. Usos complementarios: equipamiento educativo, servicios y comercio comunal C4.

c) Altura de edificación: 1.5 veces el ancho de la calle hasta un máximo de 4 pisos; hacia el interior, según ángulo visual, de 1,6m en la vereda opuesta, hasta un máximo de 6 pisos.

d) Coeficiente de edificación: Máximo 3.6

e) Retiros: Mantener los retiros existentes.

f) Estacionamiento: Obligatorio, 1 por cada 100m² de área construida de comercio y 1 por cada 3 viviendas.

4.7.- Zona de Tratamiento 7, IV Centenario.

a) Límites: Es la Zona comprendida entre las calles San Juan de Dios, Garcí Carbajal, Piérola, 2 de Mayo, Pizarro, Víctor Lira, Av. Jorge Chávez y Av. Mariscal Cáceres.

b) Uso: Hacia el corredor de la Av. Jorge Chávez usos especiales, CUE, de vivienda, comercio y servicios. Se califica la zona como R5, residencial de alta densidad. Usos complementarios comercio comunal.

c) Altura de edificación: 1.5 veces el ancho de la calle hasta un máximo de 4 pisos; hacia el interior según el ángulo visual de 1,6m. en la vereda opuesta, hasta un máximo de 6 pisos.

d) Coeficiente de edificación: Máximo 3.6

e) Retiros: Mantener los existentes.

f) Estacionamiento: Obligatorio, 1 por cada 100m² de área construida de comercio y 1 por cada 3 viviendas.

4.8.- Zona de Tratamiento 8, San Antonio.

a) Límites: Es la Zona comprendida entre el Pasaje Santa Rosa, Av. Goyeneche, calle Tacna, Sol de Puno, plaza Luna Pizarro, calle Villafuerte, calle Sáenz Peña, calle El Filtro, hasta el límite del Cercado, Torrentera de San Lázaro, calle Rivero, calle Ayacucho y calle San Pedro.

b) Uso: Hacia el corredor de la Av. Goyeneche usos especiales de vivienda, comercio y servicios, CUE; en el sector de Orrantia y Buen Retiro, en el sector de San Antonio y El Filtro R4, residencial de mediana densidad. Usos complementarios, equipamiento metropolitano de salud y educación y comercio distrital C4

c) Altura de edificación: Hacia el sector de Orrantia y Buen Retiro, 1.5 veces el ancho de la calle, no más de 4 pisos; hacia el interior según ángulo visual de 1,6m. en la vereda opuesta, hasta un máximo de 6 pisos. Hacia el sector de San Antonio y El Filtro 1.5 veces el ancho de la calle hasta un máximo de 3 pisos o 9m., hacia el interior según ángulo visual de 1,6m, en la vereda opuesta, hasta un máximo de 4 pisos.

d) Coeficiente de edificación: Máximo 3.6

e) Retiros: Mantener los existentes.

f) Estacionamiento: Obligatorio 1 por cada 100m² de área construida de comercio y 1 por cada 3 viviendas.

4.9.- Zona de Tratamiento 9, La Recoleta.

a) Límites: Es la Zona comprendida entre el Puente Bolívar, Avenida San Jerónimo, Callejón Loreto, calle Garaycochea, Av. Emmel, Av. Ejército, calle Misti, calle Leoncio Prado, hasta el límite del Cercado, Av. Francisco Bolognesi, límite de la “Quinta Salas”, pasaje Pardo, callejón Huesitos, límite de los farallones de la margen derecha del río Chili.

b) Uso : En el corredor de la Av. Ejército usos especiales de vivienda, comercio y servicios CUE; sobre el resto, se propone uso residencial de mediana densidad R4. Usos complementarios de equipamiento metropolitano de salud, educación y comercio distrital C5.

c) Altura de edificación: En el corredor de la Av. Ejército hasta 6 pisos. En las otras calles 1.5 veces el ancho de la calle hasta un máximo de 4 pisos.

d) Coeficiente de edificación: Máximo 3.6

e) Retiros: Mantener los existentes.

f) Estacionamiento: Obligatorio 1 por cada 100 m² de área construida de comercio y 1 por cada 3 viviendas

4.10.- Zona de Tratamiento 10, La Estación.

a) Límites: Es la Zona comprendida entre la Av. Salaverry, Av. Mariscal Cáceres, pasaje Agricultura, calles Benito Bonifaz, Micaela Bastidas,

Manzanitos, pasaje Otoya, hasta la parte final de la Av. Venezuela, pasaje Martinetty, y Av. Parra.

b) Uso: Comercio especializado CE en el corredor de la Av. Parra. Comercio comunal CC en las manzanas de la Av. Quiroz. Residencial de mediana densidad R4 en las manzanas que dan hacia el barrio de Ferroviarios. Usos especiales ZUE en los terrenos de La Estación del Ferrocarril, que tendrán equipamiento recreativo y comercial metropolitano y grandes áreas verdes.

c) Altura de edificación: 1.5 veces el ancho de la calle hasta un máximo de 4 pisos.

d) Coeficiente de edificación: Máximo 3.6

e) Estacionamiento: Obligatorio 1 por cada 100m² de área construida de comercio y 1 por cada 3 viviendas.

f) Retiros: Mantener los existentes.

4.11.- Zona de Tratamiento 11, Selva Alegre.

a) Límites: Es la Zona comprendida entre la torrentera de San Lázaro, pasaje Selva Alegre, Ripacha hasta el límite del Cercado.

b) Uso: Residencial a R3 predominante, de baja densidad; el resto continua siendo área de recreación metropolitana ZRM. Usos complementarios servicios turísticos y comercio local. C2.

c) Altura de edificación: 3 pisos o 9m; al interior máximo 4 pisos.

d) Coeficiente de edificación: Máximo 2.4

e) Retiros: Mantener los existentes.

f) Estacionamiento: Obligatorio 1 por cada vivienda. Prever estacionamiento público.

4.12.- Zona de Tratamiento 12, El Molino Blanco.

a) Límites: Es la Zona comprendida entre la torrentera de San Lázaro, río Chili margen izquierda hasta el límite del Cercado, Ripacha.

b) Uso: Residencial R3 predominante, de baja densidad; el resto continua siendo área de recreación metropolitana ZRM. Usos complementarios servicios turísticos C2.

c) Altura de edificación: Máximo de 3 pisos en sector residencial y 2 pisos en el sector recreacional.

d) Coeficiente de edificación: El mismo que en área residencial (Máximo 2.4) y 1/10 en área recreacional.

e) Retiros: Mantener los existentes.

f) Estacionamientos: Obligatorio 1 por cada vivienda.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Las Zonas de Tratamiento “El Solar” y “Cívico Cultural” serán consideradas como zonas de tratamiento piloto a fin de erradicar los usos no compatibles e industriales. Para estos efectos, se elaborará el plan específico en un plazo de 90 días calendarios, a partir de la vigencia de la presente ordenanza.

SEGUNDA.- La Zona de Tratamiento 10 “La Estación”, se establece como Zona de “Reserva Urbana de Equipamiento Metropolitano”, que deberá contar con un plan específico en un plazo máximo de 90 días calendarios a partir de la vigencia de la presente ordenanza.

TERCERA.- En cuanto se aprueba el plan específico descrito en el artículo anterior, queda suspendido en la ZT 10 “La Estación”, todo trámite o autorización de sub-división, demolición, construcción y cambio de uso.

CUARTA.- Para efectos del Plan de Gestión, se tomará como Zona Monumental el Área de Tratamiento establecida en el artículo 3 de esta Ordenanza.

QUINTA.- Las licencias, resoluciones y certificados municipales, para su expedición, deberán sujetarse a las normas establecidas en la presente Ordenanza y a los decretos de Alcaldía a los que se hace referencia en la tercera disposición final.

SEXTA.- La Calificación de uso compatible, en los casos que estén restringidos o sujetos a categorización, será realizada por la Superintendencia del Centro Histórico y Zona Monumental de Arequipa, SUMA, según el Índice de Usos aprobado por Decreto de Alcaldía.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

PRIMERA.- La Superintendencia Municipal y la Oficina Técnica Municipal SUMA deberán gestionar ante el Instituto Nacional de Cultura, la re-delimitación de la Zona Monumental de Arequipa, conforme el Área de Tratamiento propuesta en el Plan de Gestión.

SEGUNDA.- Las licencias de construcción emitidas con anterioridad a la presente ordenanza mantienen su vigencia. Las licencias de funcionamiento deberán adecuarse a partir de la vigencia de la presente ordenanza , a los plazos de Ley.

TERCERA.- Para lo no contemplado en la presente Ordenanza, será de aplicación obligatoria el Reglamento Nacional de Construcciones.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- Apruébese el Cuadro General de Usos. (Anexo 1).

SEGUNDA.- Mediante Decreto de Alcaldía se aprobarán: El Plano de Delimitación del Área de Tratamiento Especial, el Plano de las Zonas de Tratamiento y el Índice de Usos.

TERCERA.- Quedan derogadas las normas y disposiciones que se opongan a la presente.

POR TANTO:

Mando se registre, publique y cumpla.