

# MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE AREQUIPA

**Alcalde:** Dr. Juan Manuel Guillén Benavides

## SUPERINTENDENCIA MUNICIPAL DE ADMINISTRACIÓN Y CONTROL DEL CENTRO HISTÓRICO

**Presidente:** Dr. Juan Manuel Guillén Benavides.

### Jefaturas:

Arq. Álvaro Pastor Cavagneri	año 1999
Poeta Alonso Ruiz Rosas	año 2000
Arq. Gonzalo Olivares Rey de Castro	año 2000 - 2001
Arq. Luis Maldonado Valz (e)	año 2002

### Superintendentes:

Gonzalo Olivares Rey de Castro, Alonso Ruiz Rosas, Luis Maldonado Valz, Álvaro Pastor Cavagneri, Pedro López de Romaña, Fernando Málaga González, Carlos Maldonado Valz, Jesús Carpio Zegarra, Franz Grupp Castelo, Juan Carpio Muñoz, Guillermo Galdos Rodríguez, Fernando Vera.

## OFICINA TÉCNICA DEL CENTRO HISTÓRICO

### COORDINADORES:

Arq. Juan de la Serna Torroba - AECI  
Arq. Luis Maldonado Valz – AECI MPA

### EQUIPO TÉCNICO:

Arq. William Palomino Bellido  
B. Arq. Verónica Vizcarra Abarca  
Abog. Fernando Vera Velarde  
B. Arq. Jorge Luis Chávez Marroquin.  
B. Arq. Daniel Paredes Contreras  
B. Ing. Juan Sacaqui Madariago.  
B. Arq. Julio Aspilcueta Barbachán  
B. Arq. Julia Mendoza Dávila  
Arq. Juan Manuel Carpio Sánchez  
B. Arq. Álvaro Cuadros López  
Arq. Yvonne Bedregal Rivera  
B. Arq. Verónica Postigo Marchena  
B. Arq. Luis Manrique Tejada  
B. Arq. Carlos Gallegos Esquivias

### COLABORADORES:

Arq. Álvaro Pastor Cavagneri  
Arq. Ricardo González Salinas  
Arq. Carlos Zeballos Velarde  
Ing. Alexis Nercessian  
Alex Dávila Román  
Juan Vargas Pinto  
Mauricio Arenas Alarcón  
Paúl Carbajal Iquira-Pizarro

## **COOPERACIÓN LOCAL**

**Facultad de Arquitectura y Urbanismo  
de la Universidad Nacional de San Agustín**

Arq. Fernando Málaga Gonzáles  
Decano

**Instituto Nacional de Cultura-Arequipa**  
2002

Sr. Luis Sardón Cánepa Director 2000 - 2001  
Dr. Fortunato Turpo Choquehuanca, Director

**Arzobispado de Arequipa**

Monseñor Luis Sánchez Moreno Lira

## **COOPERACIÓN INTERNACIONAL**

**Agencia Española de Cooperación  
Internacional – AECI**

Arq. Amparo Gómez -Pallete  
Arq. Juan de la Serna Torroba

Arequipa, Diciembre del 2002.

## INDICE

<b>I. MARCO REFERENCIAL</b>	<b>5</b>
<b>I.1. INTRODUCCIÓN</b>	<b>5</b>
<b>I.2. ANTECEDENTES</b>	<b>6</b>
<b>I.3. SINTESIS DEL DIAGNOSTICO</b>	<b>6</b>
I.3.1. Problemas	6
I.3.2. Potencialidades	7
<b>I.4. ABORDAJE</b>	<b>9</b>
<b>I.5. OBJETIVOS DEL PLAN</b>	<b>9</b>
<b>I.6. MARCO TERRITORIAL</b>	<b>10</b>
<b>II. IMAGEN OBJETIVO</b>	<b>10</b>
<b>II.1. ROLES Y FUNCIONES</b>	<b>10</b>
<b>II.2. ACCIONES ESTRATÉGICAS</b>	<b>11</b>
II.2.1. Vialidad	11
II.2.2. Medio Ambiente	11
<b>II.3. CULTURA Y PATRIMONIO</b>	<b>12</b>
<b>II.4. PARTICIPACION CIUDADANA</b>	<b>12</b>
<b>II.5. ESTRUCTURA BASICA</b>	<b>13</b>
<b>III. PLAN VIAL Y TRANSPORTE</b>	<b>14</b>
III.1. A Nivel Metropolitano	14
III.2. A Nivel del Área Central	15
<b>IV. PLAN GENERAL DE USOS DEL SUELO</b>	<b>15</b>
IV.1. Sector Monumental Civico Cultural	16
IV.2. Sectores Comerciales	17
IV.3. Sectores Residenciales	17
IV.4. Sectores Recreacionales Y Paisajistas	17
IV.5. Sectores de Usos Especiales	18
<b>V. ZONIFICACION POR AREAS DE TRATAMIENTO</b>	<b>18</b>
V.1. Zona De Tratamiento 1, Civico Cultural	19
V.2. Zona De Tratamiento 2, San Camilo	20
V.3. Zona De Tratamiento 3, San Lazaro	21
V.4. Zona De Tratamiento 4, El Solar	22
V.5. Zona De Tratamiento 5, Paisajista Del Chili	23
V.6. Zona De Tratamiento 6, El Vallecito	24
V.7. Zona De Tratamiento 7, Iv Centenario	25
V.8. Zona De Tratamiento 8, San Antonio	26
V.9. Zona De Tratamiento 9, La Recoleta	28
V.10. Zona De Tratamiento 10, La Estacion	29
V.11. Zona De Tratamiento 11, Selava Alegre	30
V.12. Zona De Tratamiento 12, Molino Blanco	31
<b>IV. INDICE DE USOS</b>	<b>32</b>
<b>VII. RENOVACION URBANA</b>	<b>32</b>
<b>VIII. POLITICA DE CONSERVACION Y RESTAURACION</b>	<b>33</b>

VIII.1. Criterios Generales	33
VIII.2. Definiciones de los Diferentes Tipos de Intervención que pueden Aplicarse	34
VIII.3. Legislación y Normatividad	35
VIII.4. Participación Ciudadana con Respecto a la Conservación del Patrimonio Cultural	36
VIII.5. Financiamiento	37

## **I. MARCO REFERENCIAL.**

### **I. 1. INTRODUCCIÓN.**

Luego de lograr que el centro histórico de Arequipa sea inscrito en la Lista del Patrimonio Mundial por UNESCO, que se cuente con un Plan de Gestión aprobado y en vías de implementación, con cierta experiencia en la ejecución de proyectos piloto, y después de sobreponernos a la catástrofe del terremoto de junio del 2001 y el consecuente proceso de reconstrucción, las condiciones para proseguir con las acciones de revitalización son objetivamente favorables.

La Municipalidad ha ganado un rol de liderazgo en la conservación del patrimonio cultural, y tanto la Superintendencia como la Oficina Técnica del Centro Histórico son reconocidas por la opinión pública y por otras instituciones como organismos técnicos idóneos para llevar adelante un Plan de recuperación integral.

Es conveniente indicar que los grandes problemas que aquejan al centro histórico, como la sobre saturación funcional, la enorme presión vehicular y la consecuente degradación ambiental, la existencia de barrios deteriorados como El Solar y el entorno del Mercado San Camilo, el abandono y marginalidad de barrios como IV Centenario, San Antonio y La Antiquilla, la agresiva implantación de mercadillos, la pervivencia del hacinamiento en los tugurios, el decaimiento de las condiciones habitacionales, la escasa inversión privada en la restauración de inmuebles de valor, el déficit de áreas verdes y de masa forestal, la segregación que ha inducido el crecimiento de lugares de delincuencia localizada y abandono moral, todavía subsisten y son una amenaza constante al patrimonio y al bienestar de la población.

Pero, no es menos importante, por cierto, señalar las enormes potencialidades que posee el centro histórico y que, hasta el presente, representan fortalezas propicias para lograr el mejoramiento de la calidad de vida y un desarrollo cultural. En primer lugar, la concentración de valores patrimoniales todavía en buen estado, que sumado a la extensión del valle y del río Chili en el corazón del sitio, a la reserva de suelo subutilizada y apta para mejorar la vivienda y el equipamiento urbano, como La Estación y La Recoleta, a los servicios de salud metropolitanos, al vigor de sus usos comerciales en Mercaderes y en el sector de San Camilo, a la presencia de las principales instituciones públicas, a su equipamiento cultural, a la calidad de los establecimientos turísticos y a la tradición, significan, en conjunto un colosal recurso, que aprovechado, dinamizará el desarrollo económico social de la población.

De modo global, este territorio contiene paradójicamente aspectos críticos y posibilidades mayores. Las propuestas que más adelante se especifican tratan conjuntamente ambos extremos, eliminando o mitigando los aspectos negativos y fortaleciendo los positivos.

## **I. 2. ANTECEDENTES.**

La voluntad política de la MPA, de proseguir con la recuperación del centro histórico, se expresa en la O.M. 115-2001 y los Edictos 06-2002 y 08-2002 con la cobertura del Convenio celebrado con la Agencia Española de Cooperación Internacional, cuya ejecución determinó la conformación de la Oficina Técnica, como organismo ejecutivo. Pero esta intervención obedece necesariamente a una acción planificada, producto de un estudio que identifica no solo los aspectos críticos contenidos en el Diagnóstico, sino y sobre todo, las propuestas de corto y mediano plazo que tengan un peso estratégico determinante para un cambio cualitativo y que posibilite sentar las bases de un desarrollo progresivo a largo plazo.

## **I. 3. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO.**

Se busca identificar los principales problemas y potencialidades del centro histórico que emanan del Diagnóstico. Con esto no se pretende resumir cada uno de los aspectos que se han expuesto y analizado en la problemática de este territorio.

### **I. 3.1. Problemas.**

#### **Aspecto Urbano.**

Sobre saturación funcional.

Déficit de áreas verdes.

Contaminación atmosférica.

Degradación de las aguas del río Chili por los residuos de las curtiembres.

Áreas degradadas por usos incompatibles en la zona del Solar.

Decaimiento de las condiciones habitacionales.

Desplazamiento de la vivienda hacia la periferia.

Deterioro de solares y sectores por la agresiva implantación de mercadillos.

Déficit de equipamiento de higiene y salubridad como baños públicos.

#### **Vialidad y transporte.**

Deficiente articulación entre las dos riberas del río Chili.

Alta concentración vehicular.

Cruzamiento masivo del transporte público.

La deficiencia del transporte depende del sistema metropolitano.

Falta de vías periféricas con soporte de mayores flujos, particularmente la consecución del anillo vial norte San Lázaro-Selva Alegre-Miraflores.

Estrechos de las veredas y paseos peatonales.

Deterioro de pistas y pavimentos.

Parque automotor público en estado precario.

#### **Aspecto Habitacional.**

Tugurización de la vivienda en los barrios del Solar y entorno de San Camilo.

Envejecimiento de la vivienda sin acciones de renovación.

Déficit de equipamiento residencial.

Disminución de las áreas libres al interior de las manzanas.

Baja densidad habitacional.

### **Cultura y Patrimonio.**

Deterioro progresivo de las edificaciones de valor.  
Usos indebidos de los monumentos.  
Subdivisión y tugurización de casonas.  
Precariedad de los servicios sanitarios en inmuebles históricos.  
Deterioro de los ambientes urbano monumentales por contaminación y erosión.  
Alteración de la imagen visual por profusión inapropiada de publicidad.  
Daños no reparados por los sucesivos terremotos.  
Especulación mercantilista de los espacios arquitectónicos.  
Catastro e inventario insuficiente de los bienes culturales.  
Déficit de equipamiento cultural como museos, teatros, bibliotecas.  
Falta de incentivos para la rehabilitación de monumentos.  
Falta de una planificación coordinada de la actividad turística.

### **Aspecto socio económico.**

Recesión económica que dificulta la renovación urbana.  
Alto grado de desempleo.  
Pérdida de hábitos de urbanidad.  
Degradación moral y delincuencia focalizada.  
Alteración de los espacios urbanos por las frecuentes manifestaciones de protesta.

### **Aspecto Institucional y Normativo.**

Restricciones en las competencias municipales y locales.  
Escasa coordinación entre organismos a cargo del patrimonio y licencias.  
Centralismo en las decisiones de restauración por organismos nacionales.  
Escasa difusión de las normas y reglamentos.  
Déficit en la capacitación del personal de las instituciones encargadas del patrimonio.  
Servicio ineficiente en la atención al ciudadano por parte de la administración pública.

## **I. 3.2. Potencialidades.**

### **Aspecto Urbano.**

El centro histórico mantiene su categoría.  
Reconocimiento como Patrimonio Cultural de la Humanidad.  
Permanencia de una cantidad apreciable de inmuebles de valor, aproximadamente 500, equivalente al 10% del total de predios.  
Conservación de ambientes urbanos monumentales caracterizados.  
Identidad y autenticidad de una arquitectura singular en el mundo.  
Compenetración entre el ecosistema natural y el ecosistema cultural con integración paisajística.  
Existencia de una reserva apreciable de suelo subutilizado, apto para acciones de renovación y dotación de equipamiento, como en El Solar y La Estación.  
Se cuenta con una red inicial de colectores de drenaje pluvial.  
Las principales instituciones de la ciudad mantienen su permanencia.

Equipamiento educativo y de salud de demanda metropolitana.  
Presencia de un comercio y servicios de categoría.  
Localización de un apreciable equipamiento turístico.  
Existencia de abundante suelo agrícola en la margen derecha del río Chili propicia para fines de recreación pública.

### **Vialidad y Transporte.**

Se ha iniciado un proceso de renovación vial con prioridad al peatón.  
Se han ejecutado dos intercambios viales sobre la Av. Venezuela como parte del primer anillo vial.  
Existencia de una oferta suficiente de playas de estacionamiento, con localización adecuada.  
Existencia de sectores pasibles de ser peatonalizados, como San Lázaro.

### **Aspecto Habitacional.**

El centro todavía mantiene una apreciable población residente, 48000 personas.  
Muchos barrios preservan sus características residenciales.  
Existe cantidad de establecimientos de abasto a nivel vecinal.  
Hay una reserva apreciable de suelo apta para inversiones en vivienda de categoría, particularmente en la Recoleta y el callejón Loreto.  
Permanencia de Barrios residenciales de categoría como Selva Alegre, Vallecito y el Molino, con excelentes condiciones ambientales que propician la integración social.

### **Cultura y Patrimonio.**

Conservación relativa del conjunto de los monumentos.  
Acciones de restauración y experiencia local en intervenciones.  
Reconstrucción y regeneración del acervo luego del último terremoto.  
Acervo de bienes muebles pasibles de ser incorporados a la exposición, como pintura mural, imaginería y pintura de lienzos, particularmente en el Monasterio de Santa Teresa.  
Segunda restauración del Monasterio de Santa Catalina.  
Existencia de numerosos institutos culturales y galerías de arte.  
Presencia de tradiciones e identidad histórico culturales.  
Incorporación de monumentos a uso cultural público, como el Templo de la Tercera Orden.

### **Aspecto socio económico.**

Localización de las principales empresas comerciales y financieras.  
Localización de los principales servicios profesionales.  
Incremento del flujo turístico y mayor demanda de servicios.  
Establecimiento de convenios y coordinaciones de la MPA con la PNP para mejorar el orden urbano.  
Conciencia y movilización de la opinión pública para la defensa del patrimonio.  
Organización de la población en asociaciones y comités de barrio para la participación ciudadana.

### **Aspecto Institucional y Normativo.**

Constitución y consolidación de la Superintendencia y Oficina Técnica del Centro Histórico como organismos técnicos de gestión y ejecución.

Ordenanzas y normas municipales de conservación y control urbano.

Convenios de actualización de información como el de Registros Públicos y Municipalidad.

Papel de liderazgo de la Municipalidad Provincial de Arequipa en las acciones de recuperación.

Apoyo de instituciones como la Universidad de San Agustín a los estudios y acciones de recuperación.

Aporte y presencia de la cooperación internacional, como el BID, Municipalidad de Paris, UNESCO, y el Convenio de AECI – MPA con tres años de experiencia y vigencia futura.

### **I. 4. ABORDAJE.**

Se concibe el Plan Maestro del Centro Histórico de acuerdo a los principios de la Planificación Estratégica y a la modalidad de Planeamiento por Acciones, y tiene como fundamento la estricta vinculación de los planes con la gestión de los mismos como modo de garantizar la ejecución progresiva de las proposiciones, acciones y obras identificadas. Se considera que los planes se dirigen a coordinar la actividad de la Autoridad Municipal, del Sector Público o Gobierno Central, del Sector Privado y que convocan a la Participación Vecinal en las tareas de renovar la estructura física del Área Histórica y en la superación de sus problemas sociales.

### **I. 5. OBJETIVOS DEL PLAN**

El objetivo principal es la revalorización del centro histórico, entendiendo que ello forma parte de un desarrollo integral de la metrópoli. Su revitalización comprende una serie de acciones: conservación, control, valorización y promoción, que incluyen la repotenciación de un mercado inmobiliario selectivo, el mejoramiento de las condiciones habitacionales de los actuales residentes y el fortalecimiento de la gestión pública mediante una reglamentación específica. Así como promocionar proyectos de inversión factibles, cuya ejecución pueda ser garantizada a través de compromisos con los agentes que intervienen: gobierno municipal, inversión privada, población beneficiaria, cooperación internacional y gobierno central. Derivado de ello el Plan Maestro del CH espera:

Convertir el programa de recuperación del CHA en una de las políticas predominantes para la reestructuración urbana de la metrópoli, impulsando la desconcentración planificada.

Impulsar un programa de puesta en valor de monumentos y recuperación de edificios, barrios y sectores tugurizados.

Compatibilizar el uso del suelo con la categoría de patrimonio monumental,

mediante un programa de mejoramiento de las condiciones ambientales de los centros de comercio informal y la erradicación de las industrias contaminantes y actividades no compatibles.

Redefinir la red vial y replantar el flujo de tráfico con el objetivo de preservar del deterioro las edificaciones con valor patrimonial y las condiciones ambientales.

Revalorar los espacios públicos y el rol paisajístico del CHA, en forma especial las condiciones naturales del río Chili.

Constituirse en un centro de atracción y bienestar para la población local y visitantes mediante la promoción de su patrimonio monumental y la dotación de un equipamiento cultural de primer orden.

## **I. 6. MARCO TERRITORIAL.**

La Propuesta del Plan Maestro del Centro Histórico de Arequipa considera como contexto territorial tres ámbitos geográficos:

El área central de la ciudad definida en la O.M. 115-2001 como Área de Tratamiento Especial, que tiene un contenido metropolitano pues involucra, además del distrito del Cercado, sectores de los distritos de Miraflores y Yanahuara, con sus barrios de San Antonio, La Recoleta y La Antiquilla; y, desde que el eje ecológico del Chili lo atraviesa, desde que grandes vías arteriales metropolitanas como las avenidas Jorge Chávez-Goyeneche, Parra, Ejército, Salaverry, tienen su origen en el centro, desde que el primer anillo vial, es parte del mismo, desde que La Estación es un terminal ferroviario interregional. Además, de sus 48000 habitantes y sus 441 Has., huelga señalar el peso considerable de esta área en el desarrollo de la metrópoli.

La Zona Monumental definida por el D.S. 2900 -72 -ED, que protege esta superficie, que es el entorno inmediato al núcleo patrimonial.

El Centro Histórico, definido por la O.M. 01-2000, Patrimonio Cultural por UNESCO.

## **II. IMAGEN OBJETIVO.**

El Plan de Gestión del Centro Histórico de Arequipa se propone establecer progresivamente 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. (Ver lámina 1)

### **II. 1. Roles y Funciones.**

El Centro Histórico de Arequipa, se constituirá en un Centro Cultural de presencia nacional e internacional, rehabilitando su Teatro Municipal, construyendo el gran museo de la ciudad y recuperando todos los establecimientos dedicados al arte y la cultura.

El Centro Histórico se constituirá en un centro de intereses turístico de rango internacional, recuperando y revalorando tanto sus monumentos como los espacios públicos que los relacionan, potenciando y articulando, de este modo, la diversidad de ambientes urbanos monumentales que lo caracterizan.

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 buenas condiciones ambientales, de modo tal que se preserve la dinámica cotidiana del centro durante todos los días y todas las horas.

Se elevará el nivel comercial, formalizando los mercadillos y sustituyendo los mismos por amplias galerías, mejorando los flujos peatonales, apoyados por playas de estacionamiento.

## **II. 2. Acciones Estratégicas.**

### **II. 2.1. Vialidad.**

Proseguir con la renovación de redes y pavimentos, empotrando en el subsuelo los cables de alimentación de energía y comunicaciones, ampliando las veredas remodeladas, con mayor predominancia del peatón, y reduciendo el tráfico que ocasiona un desgaste de las vías y el deterioro de los monumentos, y ampliando la red y colectores de drenaje pluvial.

Los trabajos de completar el primer anillo vial tienen un valor estratégico en la recuperación del Centro. Así, la continuación de la Av. Juan de la Torre, por una parte y por otra, la continuidad de la Av. La Marina y Venezuela, permitirán derivar el flujo del transporte de masas a la periferia.

Se propone continuar con la construcción de más puentes sobre el Chili para tener más vías alternativas.

Se propone continuar con el Malecón del Chili en la margen derecha, con la construcción de una alameda entre los puentes Bolognesi y Grau, y su extensión hasta el puente San Martín.

### **II. 2.2. Medio Ambiente.**

Integración transversal del Centro Histórico con el río Chili, propiciando que los ecosistemas naturales se fusionen con los ecosistemas urbanos a través de la forestación de los ejes viales y torrenteras que lo cruzan o delimitan.

Se propone respetar la zonificación existente que determina las áreas de reserva paisajista en la margen derecha del río Chili. Teniendo como pivot de esta intervención la construcción del Gran Parque del Chili en lo que se conoce como la Quinta Salas, terrenos sobre el cual la Municipalidad tiene el casi el 100% de la propiedad.

Se propone proseguir con la rehabilitación del Parque de Selva Alegre y su conexión con la parte baja hasta el río y el mejoramiento de su forestación.

Se propone reservar los actuales terrenos de La Estación como el segundo parque metropolitano, articulado a Selva Alegre a través de las calles Jerusalén y San Juan de Dios.

Se propone continuar con el programa de descontaminación del río Chili, y con la campaña contra los humos. Así mismo coordinar acciones con transporte para reforestar las avenidas y corredores.

### **II. 3. Cultura y Patrimonio.**

Definiendo Arequipa como un polo turístico de rango internacional, se propone la integración de los diferentes componentes territoriales del Centro Histórico, como la articulación de San Lázaro, las dos márgenes del río, la incorporación de la Recoleta a los usos turísticos, y privilegiar el desplazamiento peatonal a través de circuitos turísticos.

Se propone proseguir con las tareas de reconstrucción del patrimonio dañadas por el sismo del 2001, y con la puesta en valor de casonas que tengan una finalidad de vivienda o culturales, así como de los ambientes urbano monumentales en todo el ámbito del centro.

Se propone incentivar la gastronomía local con las actividades culturales y turísticas.

Se propone recuperar el barrio de San Lázaro y destinarlo a un centro artesanal metropolitano.

Se propone habilitar espacios paisajísticos para actividades culturales y turísticas como aquellos ubicados en la margen derecha del río.

Se propone incrementar el equipamiento urbano de carácter cultural en terrenos disponibles en La Estación, cuya avanzada es el Museo de Arte Contemporáneo en la Casa Blaisdel.

### **II. 4. Participación Ciudadana.**

Se propone difundir a la población en general los valores intrínsecos del Patrimonio Cultural a fin de que los pobladores se conviertan en los principales guardianes de este patrimonio.

Se propone incorporar a los vecinos en las tareas de renovación urbana y de control del orden ciudadano.

Se propone difundir a todo nivel educativo (escolar y superior) las normas concernientes al valor y tratamiento del patrimonio cultural.

Se propone mantener un constante monitoreo del estado de conservación de la zona monumental y los monumentos comprendidos dentro de esta zona.

## **II. 5. Estructura Básica.**

La trama monumental está estructurada con el área metropolitana de la ciudad por medio de dos grandes ejes tensores, ortogonales entre si, que unirán cuatro centros focales de interés metropolitano a través del damero central. Estos ejes tienen un referente histórico, pues desde la fundación la ciudad fue dividida en cuarteles

Un eje unirá el Parque Selva Alegre con los terrenos del ferrocarril, eje concretizado simbólicamente por la calle Jerusalén y San Juan de Dios que va de norte a sur, uniendo a su vez el antiguo barrio de San Lázaro y el centro monumental gestivo de la ciudad.

El otro eje que va de este a oeste, unirá la cuenca del río Chili, eje ecológico de la ciudad, y como espacio pivot de este eje paisajista, el futuro Parque Metropolitano del Chili, que, conjuntamente con el malecón Alto de la Recoleta y el barrio del Solar entre el puente Grau y el puente Bolognesi, serán el inicio de este tensor, el cual culminará a través de las calles San Agustín, Mercaderes, Octavio Muñoz Nájjar, en el campus universitario de la UNSA, enlazando la Plaza de Armas como espacio principal con la plazoleta 15 de Agosto, así como equipamiento y monumentos de primer orden, como la iglesia y claustros de San Agustín, el complejo cultural Chávez de la Rosa, la Catedral, el teatro Municipal y la principal arteria comercial.

Como objetivo central se plantea la compenetración del centro monumental al espacio natural del río Chili, único eje ecológico paisajista de la ciudad, el cual debe ser estudiado y tratado en toda su longitud.

De este gran esquema de estructuración, se ve la necesidad de priorizar 8 megaproyectos estratégicos:

Puesta en valor del Parque de Selva Alegre, incluyendo las áreas de bosque e incidiendo en el malecón sobre el río, y su conexión con la ribera inferior, con aptitud para localización de un centro de convenciones.

Rehabilitación del barrio de San Lázaro, consolidando su vocación residencial y dándole un carácter turístico artesanal con desplazamientos peatonales.

Gestar y proponer un proyecto de renovación urbana en los terrenos de La Estación, para ser destinado a recreación pública, con usos residenciales, culturales y comerciales.

Habilitación integral del Malecón Alto de la Recoleta y del callejón Loreto, como gran Mirador de la ciudad, uniendo el malecón Bolognesi con la Alameda Pardo, el callejón Huesitos, hasta el puente San Martín, con uso residenciales de categoría.

Parque Metropolitano del Chili, en los terrenos conocidos como Quinta Salas. Proyecto de carácter recreativo y paisajista.

Renovación urbana del barrio del Solar, con fines de destugurización, dándole un carácter turístico artesanal. Es de notar que este barrio es el zócalo del perfil monumental de la ciudad.

Rehabilitación comercial de la Av. Siglo XX, de los centros feriales, teniendo como proyecto motriz el Centro Cívico Comercial de Siglo XX, al interior de las murallas y bastiones de la antigua cárcel. Este proyecto se potencializa con la proximidad de la Plaza España, Palacio de Justicia y el Hospital Goyeneche.

Anillo semipeatonal de San Francisco - Santa Catalina - Portales de la Plaza de Armas, y su extensión por las calles La Merced y Álvarez Thomas, definiendo un circuito turístico cultural.

### **III. PLAN VIAL Y TRANSPORTE.**

Se considera que uno de los principales factores de deterioro del Centro Histórico es el transporte, tanto público como privado. En principio la trama urbana y la sección de vías tiene un dimensionamiento que corresponde a los medios de transporte del siglo XVI, que si bien se ha adaptado en buenas condiciones al flujo vehicular del automóvil, no tiene el soporte suficiente para su uso intensivo y menos para el transporte de masas. Por consiguiente, el Plan propone medidas en dos escalas: el de nivel metropolitano destinado a integrar el Centro con la metrópoli, evitando la congestión y los factores de contaminación ambiental; y el de nivel interno, con restricción del tráfico, privilegiando el desplazamiento peatonal. (Ver lámina 2)

Los conceptos que orientan la propuesta vial son los siguientes:

Permitir los flujos con origen y destino al Centro a través de las vías troncales que confluyen al área central y su articulación con el primer anillo vial.

Permitir los flujos de Este a Oeste y viceversa, a través de los puentes del Chili, tangenciando la zona monumental.

Facilitar la penetración y salida ordenada y fluida de su malla vial.

Jerarquización del sistema para disciplinar la circulación.

Permitir el tratamiento paisajístico.

#### **III. 1. A Nivel Metropolitano.**

La propuesta del Plan Maestro sobre el sistema vial consiste en los siguientes componentes:

- Completar el primer anillo vial de la Av. Venezuela - Av. Progreso - Av. Juan de la Torre - Av. La Marina.
- Puente sobre la torrentera de San Lázaro, articulando la Av. Arequipa con la Av. Juan de la Torre.
- Intercambio vial de la Av. Venezuela - Av. Mariscal Castilla.
- Terminación del intercambio vial de la Av. Venezuela - Av. Lambramani.
- Concluir el Puente Quiñones.
- Construcción del puente Chilina.
- Construcción del puente de articulación de la Av. La Marina con la Av. de Circunvalación hacia el Cono Norte.
- Intercambio vial entre la Av. Parra y la Av. Venezuela.
- Construcción del Terminal Intermodal Metropolitano en el Cono Norte, que descongestione el área central de transporte pesado y ferroviario.

### **III. 2. A nivel del Área Central.**

A este nivel, los proyectos prioritarios son aquellos que complementen el sistema metropolitano, y por consiguiente se visualizan como proyectos complementarios de penetración. Adicionalmente y en un nivel micro, están los proyectos de desplazamientos internos peatonales. Los principales componentes de este Plan son:

- Ejecución del proyecto ya diseñado de la Av. Salaverry, que atenderá los flujos provenientes del Sur y del Este.
- La prolongación de la Av. Tacna y Arica hasta su interconexión con la Av. Venezuela y su nexos con la Av. Parra, que se constituye en una vía alternativa de penetración por el Sur.
- Rediseño de la Av. Parra.
- Ejecución del proyecto ya diseñado de la calle Zela.
- Ejecución del proyecto de remodelación ya diseñado del pasaje 28 de Julio.
- Rediseño de la Av. La Marina y su continuidad hasta el entroncamiento con la Av. Venezuela.
- Anillo semi peatonal San Francisco - Santa Catalina - Plaza de Armas – La Merced – Álvarez Thomas.
- Malecón Alto de la Recoleta y Loreto.
- Calles y pasajes peatonales de San Lázaro.
- Pasajes peatonales del barrio del Solar.
- Construcción de terminales urbanos.

### **IV. PLAN GENERAL DE USOS DEL SUELO.**

En el caso de un plan de la revitalización del centro histórico, donde los objetivos se orientan a la conservación patrimonial y a la renovación urbana de áreas desgastadas, la asignación de usos e intensidades, es la consecuencia de un plan de acciones. El Plan de Usos es un instrumento de las intervenciones, que en un proceso gradual, se van aproximando a la Imagen Objetivo, es una forma de zonificación ad-hoc. Sin embargo, la zonificación para el centro tiene como

referentes la calificación de usos adoptada para la metrópoli y que está determinada en el Reglamento Nacional de Construcciones.

El Plan de Gestión aprobado modificó substancialmente la zonificación existente según el Plan Director de 1980, que privilegiaba las actividades terciarias de alta intensidad en detrimento del uso residencial. Felizmente, todavía subsisten buenas condiciones de habitación en el centro que posibilitan estimular el uso residencial y alcanzar uno de los objetivos básicos en la revitalización del Centro Histórico. Aprobada la modificación del Plan Director, compete al Plan Maestro implementar su ejecución.

Teniendo como criterio fundamental de reordenamiento funcional de la metrópoli, descongestionar el Centro Histórico de un sobre uso de los espacios en la actividad terciaria y en promover la descentralización a través de subcentros metropolitanos, se han recalificado las actividades disminuyendo las intensidades comerciales y densificando medianamente la actividad residencial.

Existiendo diferentes componentes territoriales, los usos, tal como se aprecia en el levantamiento realizado, no se llegan a definir, por zonas homogéneas, sino que cada sector tiene usos e intensidades diversos, excepto en el damero, donde la actividad comercial central ha desplazado casi totalmente a la vivienda.

El Centro Histórico y la Zona de Transición configuran un ámbito con sectores muy diversos, amén de que en sus relaciones con el entorno del Área Central y con el paisaje natural existen componentes urbanos como bordes y corredores que requieren usos especiales mixtos o de una actividad terciaria especializada; a estos espacios lineales se les denominó Corredores de Usos Especiales (CUE), o Bordes de Usos Especiales (BUE). Debe señalarse igualmente, que tratándose de un territorio con características históricas de valor, las calificaciones como CCM, Comercio Central Metropolitano, o Centro Comercial Central C8, que se asignaban en el antiguo Plan Director, que implican alta intensidad de uso, podían llevar a la alteración de sus características urbano arquitectónicas, por tal razón, en el damero central, sector de mayor densidad monumental, se ha usado la calificación de ZRE, Zona de Reglamentación Especial. Bajo estas consideraciones se propuso el siguiente Plan General de Usos del Suelo: (Ver lámina 3y 4)

#### **IV. 1. Sector Monumental Cívico Cultural.**

Este sector está constituido por 3 cuarteles del damero, delimitado entre la Av. Salaverry, Cruz Verde-Villalba, Puente Grau-Ayacucho, San Pedro-Colón, Mercaderes y San Juan de Dios, y comprendida íntegramente en los límites del Patrimonio Histórico de la UNESCO, es el área que tiene mayor densidad de monumentos. A este sector se lo ha calificado como ZRE. Siendo el área de mayor valor, el uso predominante será de comercio especializado vinculado al turismo, cultura y actividades institucionales.

#### **IV. 2. Sectores Comerciales.**

El sector comercial está comprendido por el otro cuartel del damero central, con menor compromiso monumental, cuyo centro gravitacional es el mercado San Camilo y que se ha extendido desde las calles San Juan de Dios, Dos de Mayo, hasta la Av. Goyeneche, la Av. Siglo XX y Santa Rosa, incluyendo las calles Santo Domingo y Mercaderes. A este sector se le ha bajado la intensidad señalada en el antiguo Plan Director de CCM, Comercio Central Metropolitano y C8, a C7, o sea comercio interdistrital. Hay otras áreas comerciales como a lo largo de la Av. Parra que fueron calificados como CE, Comercio Especializado y que se mantienen, y próxima a ella en el barrio de María Isabel un área que era residencial, pero que el levantamiento de usos del suelo indica enteramente comercial y que se ha calificado como CC, Comercio Vecinal.

#### **IV. 3. Sectores Residenciales.**

Como se señaló, el anterior Plan Director determinó un mayor uso comercial en casi toda el área central, y contradictoriamente, definía una faja residencial de alta densidad R6, a lo largo de la Av. Juan de la Torre, en Selva Alegre y San Lázaro, de la Av. La Marina, en El Vallecito, y de la Av. Salaverry, así como R7 a lo largo de la Av. Ejército. Sin embargo, el diagnóstico de usos del suelo, identifica el área que rodea al sector Cívico Cultural y Comercial, como de uso habitacional, con diferentes densidades. Por consiguiente, gran parte del territorio bajo administración de la Superintendencia del Centro Histórico, es residencial y se mantendrá su uso. Así, el barrio El Vallecito continuará como R4; San Antonio y parte de San Lázaro que eran R3 y R6, pasaron a ser R4; el barrio del Solar que era CCM y R6, pasó a ser R4; La Recoleta sigue como R4, incluyendo el área de Loreto y Cortaderas; el área de IV Centenario que era C8, pasó a ser R5; el área de las urbanizaciones de Orrorantia y Buen Retiro, que eran C8, C6 y R3, pasaron a ser R5. Selva Alegre que era ZR, zona de recreación pero que tenía vivienda seguirá igual como ZRM, Zona de Recreación Metropolitana y R3; así como el área de Chilina inmediata a San Lázaro, que la calificación de R6 dada por el anterior Plan Director estimuló su habilitación, se define como R3. En el barrio de María Isabel se mantiene un área residencial como R4. Esta asignación de usos no implica que en la zonificación por Áreas de Tratamiento, cada Zona de Tratamiento, tenga su propio plan de usos.

#### **IV. 4. Sectores Recreacionales y Paisajísticos.**

Gran parte del barrio de Selva Alegre se mantiene como ZRM, Zona de Recreación Metropolitana. Igualmente toda el área adyacente al río Chili calificada anteriormente como ZRP, Zona de reserva Paisajista, se la incorpora al uso social manteniendo sus características ambientales, como ZRM. Este sector comprende Zemanat y el Club Internacional, la llamada Quinta Salas, la plataforma inferior frente al Vallecito, así como el área no habilitada al norte del Molino Blanco, frente al Club Internacional. Este sector tiene una importancia fundamental, tan valioso en su mantenimiento y conservación como las áreas con valor patrimonial, y por consiguiente, sujetos a proyectos de puesta en valor.

#### **IV. 5. Sectores de Usos Especiales.**

Se ha definido categorías especiales para usos mixtos, generalmente de vivienda, comercio, equipamiento y servicios, en áreas lineales como corredores, CUE, y bordes, BUE. Se tiene esta calificación en los corredores de las avenidas Jorge Chávez, Goyeneche y Ejército; así como en el borde de la Av. La Marina. Igualmente se señala zona de usos especiales, ZUE, a áreas que requieren un tratamiento y uso especial; es el caso del área de La Estación, o de los terrenos del FF.CC., aproximadamente 18 hectáreas, cuya incorporación futura a funciones urbanas serán motivo de un proyecto especial que contenga también el mejoramiento de las condiciones ambientales y paisajísticas del Centro.

#### **V. ZONIFICACION POR AREAS DE TRATAMIENTO.**

Tratándose de un plan de intervenciones, la zonificación de usos contempla también el tratamiento de espacios con modalidades de acción específicas, tanto a nivel urbano como al nivel arquitectónico. Estos espacios se definen como Áreas de Tratamiento y tienen como soporte legal el D.L. 969 y su reglamentación contenida en el D.S. 11-95-MTVC.

Con el levantamiento catastral se ha identificado diferentes sectores con características propias. En esta caracterización se ha procedido de un modo diferente a la zonificación convencional, que se limita al uso del suelo. En el caso del Centro los criterios de zonificación se han determinado acorde con los valores patrimoniales, con la tipología arquitectónica, con los usos y tendencias actuales, con las alturas de edificación y con el estado actual de los inmuebles. A partir de ello se ha zonificado el área solicitada a la UNESCO para ser incluida en la Lista del Patrimonio Mundial, y el área transición o tampón en Zonas de Tratamiento. En las 441,39 Has. se tiene 12 Zonas de Tratamiento, cada una de ellas tiene un rol predominante y debe tener su propio plan. Estas Zonas de Tratamiento son:  
(Ver lámina 5)

- 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 Molino Blanco.

## V. 1. Zona de Tratamiento 1, Cívico Cultural.

- a) **Límites y área:** Es la zona comprendida dentro del perímetro formado por las calles Ayacucho, Puente Grau, Villalba, Cruz, Verde, Sucre, avenida Salaverry, calle San Juan de Dios, calle Mercaderes, calle Colón, Plaza España, San Pedro, con una superficie de 78,57 Has. y un perímetro de 4762,69 ml.
- b) **Características:** Es la zona de mayor concentración de monumentos y de ambientes urbano monumentales, donde se ubican los principales monumentos cívico religiosos de la ciudad como el Monasterio de Santa Catalina, La Compañía, el Complejo de San Francisco, La Merced, San Agustín, Santa Teresa y La Catedral, la Casa Tristán del Pozo, el Palacio de Goyeneche, la Casa del Moral, la Casa de la Moneda, etc. En esta zona está el 80% del área patrimonial de la UNESCO y está conformada por tres cuarteles del Damero fundacional, con la Plaza de Armas como principal centro referencial.
- c) **Uso anterior:** Siendo la mayor área del centro, es también donde se concentró gran parte del comercio, principalmente alrededor de la Plaza y en la calle Mercaderes, que comparte con la ZT San Camilo, fue calificada en el antiguo Plan Director como CCM, Centro Comercial Metropolitano, lo cual equivale a uso comercial de alta intensidad.
- d) **Uso aprobado:** Siendo el área de mayor valor patrimonial, la categoría establecida anteriormente podía conducir a una saturación de actividades comerciales en detrimento de sus características históricas. Por consiguiente, se designó y aprobó una calificación de ZRE - Zona de Reglamentación Especial-, con uso predominante de gestión y cultura. Uso complementario: vivienda y equipamiento educativo. Comercio zonal privilegiando servicios turísticos.
- e) **Alturas 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.
- f) **Coefficiente de edificación:** Máximo 3.6
- g) **Retiros:** Sin retiro.
- h) **Área libre mínima:** Para comercio 20% en el primer piso y 30% en los sucesivos, para gestión, servicios y vivienda 30%
- i) **Estacionamiento:** 1 por cada 100 m<sup>2</sup> 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.
- j) **Principales Intervenciones:**
- Derivación del Transporte al Anillo Vial.
  - Ejecución de la ampliación de la Av. Salaverry.

- Restauración de la Capilla de San Ignacio en la Compañía y de su acervo de bienes muebles.
- Mejoramiento de las instalaciones del Teatro Municipal.
- Rehabilitación del Teatro Ateneo.
- Recuperación del Complejo de San Francisco, con mejoramiento de la residencia, museo y del antiguo colegio para sede de la Escuela Taller de Restauración.
- Reconstrucción del coro de la Iglesia de Santa Rosa.
- Reconstrucción del templo y Monasterio de Santa Teresa.
- Prosecución del proyecto de renovación de redes y pavimentos, con rediseño de los módulos, priorizando la continuidad del anillo semipeatonal. (Ver lámina 6)
- Continuación de la puesta en valor del Templo de la Tercera Orden y su acondicionamiento como Sala de Conciertos de la ciudad.
- Restauración de los claustros de la 3ª. Orden y su adecuación para escuela de hotelería.
- Ejecución del proyecto de remodelación de la calle Zela.
- Puesta en valor de la plazoleta de San Francisco.

## V. 2. Zona de Tratamiento 2, San Camilo.

- a) **Límites y área:** Es la Zona comprendida entre las calles San Juan de Dios, Garcí Carbajal, Piérola, 2 de Mayo, Pizarro, Víctor Lira, Av. Jorge Chávez, calle Paucarpata, Av. Independencia, pasaje Santa Rosa, calle Colón y calle Mercaderes. Tiene una superficie de 51,64 Has. y un perímetro de 3802,96 ml.
- b) **Características:** Esta zona es la que tiene la mayor cantidad de establecimientos comerciales, y entre ellos el antiguo mercado de San Camilo, considerado monumento nacional. La gravitación del mercado determinó que muchos inmuebles fuesen sustituidos por edificios comerciales, tipo galerías. En la actualidad la actividad comercial metropolitana está siendo descentralizada por subcentros espontáneos en la periferia, lo cual ha bajado la presión sobre el suelo. Sin embargo en esta zona está la mayor cantidad de campos feriales, o mercadillos de comercio informal que son un factor de degradación patrimonial e implican zonas de riesgo.
- c) **Uso anterior:** El antiguo Plan Director calificaba este sector como CCM y C8, o sea comercio central de alta intensidad.
- d) **Uso aprobado:** Se mantiene el uso comercial pero se bajó la intensidad a C7, o sea comercio interdistrital, para evitar mayor congestión. Los usos complementarios son servicios, equipamiento y residencia.
- e) **Alturas 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.
- f) **Coefficiente de edificación:** Máximo 3.6

g) **Retiros:** Sin retiro.

h) **Área libre mínima:** Para comercio 20% en el primer piso y 30% en los sucesivos, para gestión, servicios y vivienda 30%

i) **Estacionamientos:** Obligatorio, 1 por cada 100 m<sup>2</sup> de área construida de comercio ó 1 por cada 3 viviendas.

j) **Principales intervenciones:**

- Erradicar el comercio informal y adecuación progresiva de los mercadillos en galerías de calidad.
- Proyecto Piloto de rehabilitación comercial: Centro Cívico Comercial de Siglo XX.
- Recuperación ambiental de las Av. Jorge Chávez, Goyeneche y Siglo XX.
- Renovación urbana de la Casa Rosada y adyacencias.
- Forestación del eje San Juan de Dios.
- Reforestación de la Av. Jorge Chávez.
- Restauración de la Casa de las Recogidas en la calle Santo Domingo.
- Dotación de una estación de seguridad.

### V. 3. Zona de Tratamiento 3, San Lázaro.

a) **Límites y área:** 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. Tiene una superficie de 15,29 Has. y un perímetro de 1916,85 ml.

b) **Características:** Es el barrio más antiguo de Arequipa, se diferencia por la trama, sinuosa y estrecha. Las edificaciones son de dos pisos y en lotes pequeños, su uso es eminentemente residencial y turístico. La Av. Juan de la Torre era antes la Alameda de San Lázaro, que con la Plaza y su parroquia conformaban un bello conjunto. Sin embargo, subsiste la belleza del barrio y su plaza. Tiene acceso a Chilina a través del tradicional callejón Ripacha. La torrentera tiene posibilidades de tratamiento.

c) **Uso anterior:** El antiguo Plan Director calificaba a este sector de la ciudad con dos categorías: R6, o sea residencia de alta densidad a lo largo de la Av. Juan de la Torre y R3 hacia el lado de la calle Jerusalén y Rivero.

d) **Uso aprobado:** Se propuso bajar la densidad que destruiría su patrimonio de R6 a R3, en razón a la dimensión de sus lotes y a la ocupación que predomina a lo largo del eje de la calle Jerusalén. Los usos complementarios son gestión, comercio comunal, artesanía y servicios turísticos.

e) **Alturas 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.

- f) **Coefficiente de edificación:** Máximo 2.4
- g) **Retiros:** Sin retiros.
- h) **Área libre mínima:** 20% para comercio en el primer piso y 30% en los sucesivos, para vivienda 30%.
- i) **Estacionamientos:** Obligatorio en los edificios nuevos. En los antiguos convenio municipal. 1 c/100m<sup>2</sup> de área construida de comercio ó 1 c/3 viviendas.
- j) **Principales intervenciones:**
- Recuperación y tratamiento de ambas márgenes de la torrentera.
  - Peatonalización de la antigua trama.
  - Ampliación del acceso a la Plaza y al callejón Ripacha mediante una pasarela adicional.
  - Puesta en valor de la plazoleta de Campo Redondo
  - Tratamiento de la plazoleta de la Independencia.
  - Implantación de un centro artesanal metropolitano.

#### V. 4. Zona de Tratamiento 4, El Solar.

- a) **Límites y área:** Está delimitada por la Av. La Marina, las calles Consuelo, Cruz Verde, Villalba y el Puente Grau incluyendo los parques Biela y Grau. Tiene una superficie de 18,19 Has. y un perímetro de 2248,11 ml.
- b) **Características:** Llamada así por ser el lugar que albergaba varios tambos. Es un área de gran valor pero en deterioro. Es una barrio tradicional y popular y en él se localizan las industrias a ser erradicadas. Está atravesado por el puente Bolognesi, el más antiguo de la ciudad. Longitudinalmente tiene pendientes pronunciadas con diferencias de nivel de hasta 13 m. La diferencia de niveles por el puente dota a las edificaciones del entorno de una espacialidad muy particular. Tiene algunos tugurios y por consiguiente será un área de renovación urbana, su localización es privilegiada por estar frente al río y la Av. La Marina y constituye un gran zócalo de la plataforma monumental del centro histórico.
- c) **Uso anterior:** El antiguo Plan Director calificaba parte de este sector como CCM, o sea comercio de alta intensidad y R6, o sea residencial de alta densidad en el borde de la Av. La Marina.
- d) **Uso aprobado:** Se propuso Usos Especiales, o sea vivienda, comercio y servicios en el borde de la Av. La Marina BUE; y vivienda de mediana intensidad R4 en el resto de la zona. Usos complementarios: equipamiento y comercio zonal.

- e) **Alturas 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 de acuerdo a las pendientes.
- f) **Coefficiente de edificación:** Máximo 3.6
- g) **Retiros:** Sin retiro.
- h) **Área libre mínima:** Para comercio 20% en el primer piso y 30% en los sucesivos, para vivienda y servicios 30%.
- i) **Estacionamientos:** Obligatorio para cualquier edificación nueva, principalmente hacia la Av. La Marina. Convenio con la Municipalidad en las edificaciones históricas. 1 por cada 100 m<sup>2</sup> de área construida de comercio ó 1 por cada 3 viviendas.
- j) **Principales intervenciones:**
  - Renovación de redes y pavimentos con ampliación de las veredas en la calle Puente Bolognesi.
  - Zona Piloto de Renovación Urbana. (Ver lámina 7)
  - Rediseño de la Av. La Marina.
  - Erradicación de las curtiembres.
  - Establecimiento del museo del cuero.
  - Paraderos y cruces peatonales.
  - Proyectos de destugurización, particularmente del Castillo del Diablo.
  - Conclusión de la puesta en valor del Tambos de Bronce.
  - Rehabilitación de los tambos: Matadero, Carmelitas, Negrón y La Cabezona.
  - Trama de circulación peatonal interna.
  - Dotación de una estación de seguridad.

#### **V. 5. Zona de Tratamiento 5, Paisajista del Chili.**

- a) **Límites y área:** Es la Zona comprendida entre el puente Bolívar, margen derecha del río, hasta el límite del cercado incluyendo los farallones. Comprende el Malecón Bolognesi, la Quinta Salas, la Alameda Pardo, el pasaje Huesitos, y por los farallones hasta el puente Bolívar. Tiene una superficie de 34,35 Has. y un perímetro de 4307,19 ml.
- a) **Características:** Fuera de la habilitación recreativa del club Internacional, el resto de la zona está formada por áreas agrícolas que serán habilitadas para el Parque Metropolitano del Chili; Entre ellas está la Quinta Salas, propiedad municipal. Es una zona de gran valor paisajístico.
- b) **Uso anterior:** El antiguo Plan Director calificaba este sector como zona de reserva paisajista, ZRP, lo cual permitió que mantenga sus características ambientales.

- c) **Uso aprobado:** Se mantuvo el carácter paisajista de la zona pero su aprovechamiento para uso social requiere proyectos de interés público, por tanto se le otorgó la calificación de Zona de Recreación Metropolitana, ZRM. Uso complementario: servicios turísticos.
- d) **Coefficiente de edificación:** 1/10 de área neta.
- e) **Altura de edificación:** Máximo 2 pisos.
- f) **Retiros:** Sin retiro pues no tiene contacto vial.
- g) **Áreas libres:** Por las características de uso y el coeficiente máximo permitido no requiere establecer porcentaje mínimo.
- h) **Estacionamiento:** Según proyecto.
- i) **Principales intervenciones:**
- Paseo del río Chili, recuperación de la Av. La Marina como bulevar.
  - Normatividad especial de tratamiento y manejo de la cuenca.
  - Integración ambiental y paisajista con el la zona del Molino y el parque de Selva Alegre.
  - Integración ambiental y paisajista con la zona del Vallecito y a través de ella con La Estación.
  - Descontaminación del Río Chili. (Ver lámina 8)
  - Canalización y regulación de aguas por sistema de peines.
  - Construcción del Parque Metropolitano del Chili en los terrenos de la llamada Quinta Salas.
  - Continuidad de la Puesta en valor de los Puentes Grau y Bolognesi.
  - Construcción de pasarelas peatonales desde la Av. La Marina al futuro Parque Metropolitano del Chili.
  - Tratamiento de los farallones.
  - Equipamiento recreativo, principalmente pasivo.
  - Uso con fines paisajísticos del Puente Héroes del Cenepa y de su faja tributaria.
  - Establecimiento del Jardín Botánico.

#### V. 6. Zona de Tratamiento 6, El Vallecito.

- a) **Límites y área:** Mantiene continuidad con El Solar, delimitada por la calle Consuelo, sigue por la calle Cruz Verde, Sucre, luego por la Av. Parra hasta el Puente Bolívar, Malecón Chili y Av. La Marina. Tiene una superficie de 52,59 Has. y un perímetro de 3483,44 ml.
- b) **Características:** Es uno de los primeros barrios residenciales “modernos”, su traza radial y sus calles arborizadas lo diferencia del resto. En la actualidad varias empresas tienen sus sedes en este lugar, pero mantiene su carácter residencial con buenas condiciones ambientales.

- c) **Uso anterior:** El antiguo Plan Director actual calificaba el sector entre la Av. La Marina y la calle Sucre como residencial de alta intensidad R6, otro sector como de media densidad R4 y otro de comercio especializado CE.
- d) **Uso aprobado:** Residencial R4 predominante. Hacia el borde la Av. La Marina, usos complementarios de vivienda, comercio y servicios BUE. Hacia la Av. Parra se mantiene como comercio especializado CE. Usos complementarios: equipamiento educativo, servicios y comercio comunal C4.
- e) **Alturas 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.
- f) **Coefficiente de edificación:** Máximo 3.6
- g) **Retiros:** Mantener los retiros existentes.
- h) **Área libre mínima:** Para comercio 20% en el primer piso y 30% en los sucesivos, para vivienda 30%.
- i) **Estacionamiento:** Obligatorio, 1 por cada 100m<sup>2</sup> de área construida de comercio y 1 por cada 3 viviendas.
- j) **Principales intervenciones:**
  - Rediseño de la Av. La Marina (Paseo del río).
  - Recuperación de la arborización existente.
  - Ejecución del proyecto de rehabilitación del Pasaje 28 de Julio.
  - Destugurización en el sector de Sucre y Cruz Verde.
  - Erradicación de las “huacterías”. (Profilaxis social)
  - Continuidad de la Av. La Marina hasta su conexión con Venezuela en la parte sur.
  - Ejecución de un nuevo puente en el extremo sur del anillo para su conexión con la vía de circunvalación.

#### **V. 7. Zona de Tratamiento 7, IV Centenario.**

- a) **Límites y área:** Es la Zona comprendida entre las calles San Juan de Dios, Garcí de Carbajal, Piérola, 2 de Mayo, Pizarro, Víctor Lira, Av. Jorge Chávez y Av. Mariscal Cáceres. Tiene una superficie de 17,20 Has. y un perímetro de 2016,66 ml.
- b) **Características:** Es un barrio residencial, en esta zona se hicieron los mayores proyectos de renovación urbana, en la erradicación de tugurios conocidos como la Casa Rosada, en los años setenta. La proximidad al Mercado San Camilo ha

deteriorado la zona que fue en los años cincuenta como de alta categoría residencial.

- c) **Uso anterior:** El antiguo Plan Director ha estimulado la tendencia comercial, calificando a esta zona como C8, o sea comercio central intensivo, y R6 residencial de alta densidad en el frente hacia la Av. Salaverry.
- d) **Uso aprobado:** Hacia el corredor de la Av. Jorge Chávez usos especiales, CUE, de vivienda, comercio y servicios. El Plan se propuso mantener las condiciones habitacionales calificando la zona como R5, o sea residencial de alta densidad, en razón a que los proyectos habitacionales ya lo definen así. Usos complementarios comercio comunal.
- e) **Alturas 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.
- f) **Coefficiente de edificación:** Máximo 3.6
- g) **Retiros:** Mantener los existentes.
- h) **Área libre mínima:** Para comercio 20% en el primer piso, 30% en los sucesivos, para vivienda 30%.
- i) **Estacionamiento:** Obligatorio, 1 por cada 100m<sup>2</sup> de área construida de comercio y 1 por cada 3 viviendas.
- j) **Principales intervenciones:**
  - Ejecución del proyecto de ampliación y mejoramiento de la Av. Salaverry.
  - Recuperación de la arborización de la Av. Jorge Chávez.
  - Recuperación de la arborización de la Av. Olímpica.
  - Mejoramiento del parque Romaña.

#### V. 8. Zona de Tratamiento 8, San Antonio.

- a) **Límites y área:** Su delimitación es 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. Tiene una superficie de 48,49 Has. y un perímetro de 3818,17 ml.
- b) **Características:** Esta zona está conformada por varios barrios residenciales: entre ellos, Orrantía y Buen Retiro en las proximidades del Monasterio de Santa Rosa; San Antonio, en el distrito de Miraflores; y El Filtro en las proximidades de San Lázaro. La zona alberga equipamiento de interés metropolitano como el Hospital Nacional de EsSalud y colegios nacionales. Las densidades habitacionales son variadas.

- c) **Uso anterior:** El antiguo Plan Director calificaba esta zona con diferentes usos. En el sector de Orrantía y Buen Retiro como C8, o sea comercio de alta intensidad; hacia la Av. Goyeneche C6, comercio alta de intensidad; San Antonio como C4, comercio de mediana intensidad; junto a la torrentera como R6, residencial de alta densidad; y el resto R3, o sea residencial de baja densidad.
- d) **Uso aprobado:** Hacia el corredor de la Av. Goyeneche usos especiales de vivienda, comercio y servicios, CUE; en el sector de Orrantía 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
- e) **Altura de edificación:** Hacia el sector de Orrantía 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.
- f) **Coefficiente de edificación:** Máximo 3.6
- g) **Retiros:** Mantener los existentes.
- h) **Área libre mínima:** Para comercio 20% en el primer piso, 30% en los sucesivos, para vivienda 30%
- i) **Estacionamiento:** Obligatorio 1 por cada 100m<sup>2</sup> de área construida de comercio y 1 por cada 3 viviendas.
- j) **Principales intervenciones:**
- Prosecución de la Av. Juan de la Torre para completar anillo vial. (paseo del río).
  - Construcción de puente sobre la Torrentera de San Lázaro hasta Alto de Selva Alegre.
  - Reconstrucción de la nave de la Iglesia de Santa Rosa.
  - Puesta en valor de la Iglesia y Plaza de San Antonio.
  - Tratamiento de la calle San Pedro.
  - Puesta en valor del antiguo hospital de los sacerdotes pobres de San Pedro.
  - Tratamiento de la calle Manuel Muñoz Nájjar.
  - Recuperación del Mercado de San Pedro.
  - Puesta en valor del Orfanato Chávez de la Rosa.

## V. 9. Zona de Tratamiento 9, La Recoleta.

- a) **Límites y área:** 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. Tiene una superficie de 45,37 Has. y un perímetro de 6086,17 ml.
- b) **Características:** Es una zona de gran belleza y muy antigua, la mayor parte tiene una traza irregular prehispánica, justamente el Callejón Loreto, la calle Beaterio, la calle Recoleta y la calle Cortaderas son sinuosa y estrechas. Su uso predominante es residencial desde alta categoría frente a la Av. Bolognesi, hasta tradicional en las callejuelas internas. En esta zona está el mayor palacete de Arequipa: La Casa Ricketts, la Iglesia y Convento de La Recoleta con Museo, la Casa de Javier de Belaúnde, con el único balcón limeño, y el Tambo de Ruelas. Además tiene equipamiento de salud, de nivel metropolitano. Una de las potencialidades de esta zona son las plataformas altas frente al río Chili, que vía un malecón se pueden habilitar para vivienda de alta calidad.
- c) **Uso actual:** El Plan Director actual califica esta zona como residencial de varias densidades: Hacia la Av. Bolognesi y los farallones como R4, o sea de media densidad, en el corredor de la Av. Ejército R7, de alta densidad, y hacia el interior de la calle Misti y La Antiquilla como R3, o sea de baja densidad. Se debe señalar que las plataformas altas frente al río de La Recoleta y del callejón Loreto no han sido habilitadas y son islas rústicas.
- d) **Uso propuesto:** En el corredor de la Av. Ejército se propone usos especiales de vivienda, comercio y servicios, CUE; sobre el resto, se propone uso residencial de mediana densidad, R4. Usos compatibles de equipamiento metropolitano de salud, educación y comercio distrital C5. En la zona y sus bordes no podrá incrementarse la densidad según los programas de Mi Vivienda.
- e) **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.
- f) **Coefficiente de edificación:** Máximo 3.6
- g) **Retiros:** Mantener los existentes.
- h) **Área libre mínima:** Para comercio 20% en el primer piso, 30% para los sucesivos, para vivienda 30%.
- i) **Estacionamiento:** Obligatorio 1 por cada 100 m<sup>2</sup> de área construida de comercio y 1 por cada 3 viviendas

**j) Principales intervenciones:**

- Habilitar con fines de vivienda las plataformas sobre los farallones de La Recoleta y Loreto.
- Construcción del Malecón Alto de La Recoleta. (paseo del río margen derecha).
- Puesta en valor del Tambo de Ruelas.
- Tratamiento de las calles Loreto, Beaterio, La Recoleta y Cortaderas.
- Puesta en valor del Pasaje Toledo o Leoncio Prado.
- Propuesta de declaratoria como monumentos la Casa Ricketts y la Casa de Javier de Belaúnde.
- Recuperación de la arborización de la Av. Ejército.

**V. 10. Zona de Tratamiento 10, La Estación.**

- a) Límites y área:** Sus límites son 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. Tiene una superficie de 35,50 Has. y un perímetro de 2922,76 ml.
- b) Características:** Esta zona también tiene un rol fundamental, pues las 18 hectáreas de la empresa del ferrocarril que por el momento son grandes patios y depósitos requieren ser habilitados para fines ambientales y de recreación. Esta zona vendría a ser el segundo parque metropolitano o el parque sur de la ciudad. Está junto al barrio de María Isabel y en su ámbito hay edificaciones con influencia inglesa. Existe comercio especializado.
- c) Uso anterior:** El antiguo Plan Director calificaba esta zona como de comercio especializado CE, las manzanas hacia la Av. Parra, residencial de baja densidad R3 el barrio de María Isabel y Otros Usos OU a La Estación.
- d) Uso aprobado:** Se mantuvo el uso de comercio especializado CE en el corredor de la Av. Parra; comercio comunal CC en las manzanas de la Av. Quiroz que ya son totalmente comerciales; Residencial de mediana densidad R4 las manzanas que dan hacia el barrio de Ferroviarios; y se propone declarar zona de usos especiales ZUE, a los terrenos de La Estación, que tendrán equipamiento recreativo y comercial metropolitano y grandes áreas verdes.
- e) Alturas de edificación:** 1.5 veces el ancho de la calle hasta un máximo de 4 pisos.
- f) Coeficiente de edificación:** Máximo 3.6
- g) Estacionamiento:** Obligatorio 1 por cada 100m<sup>2</sup> de área construida de comercio y 1 por cada 3 viviendas.

- h) **Área libre mínima:** En las áreas que no son parte del ferrocarril: para comercio 20% en el primer piso y 30% en los sucesivos, para vivienda 30%. En los terrenos del ferrocarril de acuerdo a proyectos especial con mayores áreas libres.
- i) **Retiros:** Mantener los existentes.
- j) **Principales intervenciones:**
  - Proyecto Especial Complejo Recreacional y Cultural Comercial de La Estación.
  - Puesta en valor del edificio del terminal de pasajeros.
  - Puesta en valor casas de influencia inglesa del FF.CC.
  - Habilitación de la vía Prolongación Av. Tacna y Arica y su articulación a la Av. Venezuela.
  - Tratamiento de la parte inferior del Malecón Socabaya.
  - Integración ambiental y paisajista: Paseo del río - Vallecito - Parque Melgar - La Estación.
  - Integración ambiental y paisajista: Paseo del río – Av. Venezuela - La Estación.

#### V. 11. Zona de Tratamiento 11, Selva Alegre.

- a) **Límites y área:** Sus límites son la torrentera de San Lázaro, pasaje Selva Alegre, Ripacha hasta el límite del Cercado. Tiene una superficie de 29,53 Has. y un perímetro de 2243,25 ml.
- b) **Características:** Es todavía uno de los barrios más hermosos de Arequipa por sus excelentes condiciones ambientales. Allí está el mayor Parque infantil de la ciudad, el bosque de eucaliptos y el famoso “Hotel de Turistas”, hoy Hotel Libertador, considerado monumento nacional. Su traza envolvente alrededor del parque lo diferencia de las otras tramas urbanas.
- c) **Uso anterior:** El antiguo Plan Director calificaba el borde que está junto a la torrentera de San Lázaro como residencial de alta densidad R6, y el resto como zona de recreación ZR.
- d) **Uso aprobado:** Se modificó la densidad habitacional del área residencial a R3, de baja densidad; el resto continua siendo área de recreación metropolitana ZRM. Usos complementarios servicios turísticos y comercio local C2.
- e) **Alturas de edificación:** 3 pisos o 9m. al interior máximo 4 pisos.
- f) **Coefficiente de edificación:** Máximo 2.4
- g) **Retiros:** Mantener los existentes.
- h) **Área libre mínima:** Para vivienda 30%, para comercio 20% en el primer piso y 30% en los sucesivos.

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

j) **Principales intervenciones:**

- Tercera etapa de rehabilitación del Parque de Selva Alegre.
- Recuperación del bosque y mantenimiento de la arborización del barrio.
- Tratamiento del malecón y los farallones. }
- Integración Ambiental y paisajista: Paseo del río – San Lázaro – Parque Selva Alegre.

## V. 12. Zona de Tratamiento 12, Molino Blanco.

a) **Límites y área:** Son Torrentera de San Lázaro, río Chili margen izquierda hasta el límite del Cercado, Ripacha. Tiene una superficie de 14,71 Has. con un perímetro de 2239,74 ml.

b) **Características:** Se le denomina así por estar ubicado allí el Molino de Santa Catalina, es un lugar residencial, turístico y paisajístico. Esta ubicado junto al río frente al Club Internacional. En este lugar está la Quinta Vivanco, que es una bella casona de sillar rosado.

c) **Uso anterior:** El antiguo Plan Director definió como residencial de alta densidad en el borde de la torrentera R6, el resto se calificó como zona de reserva paisajista, sin embargo ya se hizo cambio de uso de un sector a residencial.

d) **Uso aprobado:** Se bajó la densidad residencial a R3 y se mantuvo el resto como zona de recreación metropolitana ZRM, semejante a Selva Alegre. Usos complementarios: servicios turísticos C2.

e) **Alturas de edificación:** Máximo de 3 pisos en sector residencial y 2 pisos en sector recreativo.

f) **Coefficiente de edificación:** El mismo que en área residencial (Máximo 2.4) y 1/10 en área recreativa.

g) **Retiros:** Mantener los existentes.

h) **Área libre mínima:** 30% en el sector residencial, en el sector recreativo similar a lo establecido para la Zona Paisajista del Chili

i) **Estacionamientos:** Obligatorio 1 por cada vivienda.

#### **j) Principales intervenciones:**

- Intangibilidad del área verde, excepto para fines recreativos.
- Declaración y puesta en valor de la Quinta Vivanco.
- Protección del Molino de Santa Catalina.
- Articulación vertical con el Parque de Selva Alegre.
- Centro Internacional de Convenciones.
- Mejoramiento de la vía de conexión con el barrio de San Lázaro a través del callejón Ripacha y con Selva Alegre.
- Tratamiento de la torrentera y margen izquierda del río Chili.
- Tratamiento de los farallones.

#### **VI. INDICE DE USOS.**

- Se indica las actividades urbanas definidas para cada una de estas áreas de modo tal que resulten compatibles con el papel que se pretende designar a cada una de ellas. Es necesario señalar también que las mismas tendrán que tener su plan específico por área. En algunos casos comparten usos, cuando constituyen corredores. Como puede ser a lo largo de la Av. Parra, la calle Mercaderes, San Agustín, la calle Jerusalén y la calle San Juan de Dios, éstas últimas cuatro son las que dividían la ciudad en cuatro cuarteles.
- El Índice de Usos no implica la sustitución del uso predominante de una zona, ni tampoco la categorías del establecimiento. En estos casos, la reglamentación especial determinará la categoría y las restricciones que sean necesarias. (Ver programas y proyectos)

#### **VII. RENOVACION URBANA**

Se define la Renovación Urbana como la acción de rehacer conjuntos de edificios o áreas urbanas, cuya situación, sea por el desgaste, por la precariedad ambiental y constructiva, o por la obsolescencia funcional, ha alcanzado tal grado de deterioro que hace necesario el reemplazo de sus componentes- edificios o áreas de la estructura urbana- por constituyentes cualitativos y cuantitativamente diferentes y superiores a los existentes.

- **Causas de deterioro en el Centro Histórico de Arequipa.**

Los procesos de degradación ambiental son acumulativos y tiene como origen estructural la pobreza urbana, manifestada en viviendas hacinadas, con bajos niveles de calidad ambiental, (sin sanitarios, sin áreas libres, dimensiones inadecuadas de los ambientes habitacionales, escasez de áreas verdes, precariedad constructiva); usos incompatibles, saturación funcional, contaminación, informalidad.

- **Intervenciones en el CHA.**

La Renovación Urbana es visualizada como un proceso dirigido – no espontáneo-, de intervención en la estructura físico-espacial. Es renovar el tejido físico y social. En nuestro caso el objeto de intervención abarca tres sectores diferenciados:

- a) Las áreas tugurizadas de vivienda, particularmente del barrio del Solar, para proyectos habitacionales dentro del Programa de Vivienda y Destugurización.
- b) Los centros comerciales llamados no convencionales o mercadillos, para proyectos de galerías o centros comerciales formales en el Programa de Rehabilitación Comercial.
- c) Las áreas subutilizadas o con instalaciones para usos no compatibles, particularmente del barrio del Solar y la Estación, para proyectos de equipamiento urbano y de reactivación inmobiliaria, en el programa de Equipamiento Urbano y de Reconversión Funcional.

Se propone como área piloto de Renovación Urbana la Zonas de Tratamiento del Solar, y con la experiencia acumulada acometer acciones en las Zonas de Tratamiento de San Camilo, IV Centenario y La Estación.

## **VIII. POLÍTICA DE CONSERVACIÓN Y RESTAURACIÓN.**

### **VIII.1. Criterios Generales.**

- Las intervenciones de conservación o restauración deberán realizarse con técnicas y materiales originales que permanezcan estables en el tiempo; sean fácilmente legibles como elementos agregados, sin que su lectura perjudique la armonía del conjunto, y reversibles en previsión de tratamientos futuros.
- Toda intervención de conservación o tratamientos similares, se sustentará con informes técnicos que ofrezcan datos exactos escritos y gráficos del estado de conservación antes durante y después de la intervención. En este informe deberán consignarse detalladamente los materiales y técnicas empleados durante el tratamiento realizado, el equipo humano responsable de la intervención y copias de la documentación legal que autorizó el trabajo. Esta documentación deberá custodiarse en los archivos del INC y la Superintendencia Municipal.
- La tendencia será la de conservar la mayor cantidad de evidencias arquitectónicas de importancia artística, histórica o técnica. En tal sentido se evitarán las demoliciones. Los informes de entidades tales como el Sistema Nacional de Defensa Civil que por seguridad recomienden demoliciones, serán consideradas solamente como documentos referenciales por las Instituciones encargadas (INC, Superintendencia Municipal). En todas las intervenciones deberá tenerse especial cuidado con la pátina, que en muchos casos cumple una

función protectora de los materiales, y por razones históricas, estéticas y técnicas deberá ser conservada.

- Considerando que el Centro Histórico de la ciudad se encuentra ubicado en una zona de alta actividad sísmica, es preciso que las Instituciones involucradas (INC; Superintendencia Municipal), elaboren un plan de acciones que garantice la restauración o en caso extremo la reconstrucción de los monumentos y ambientes que hoy forman el centro histórico monumental de la ciudad.
- Los equipos de conservación, restauración u otra acción similar además de contar con la presencia de arquitectos con experiencia acreditada en conservación y restauración, deberán contar con arqueólogos, y restauradores de bienes muebles para realizar las prospecciones necesarias, el tratamiento de eventuales hallazgos, y asesoramiento en general.

#### **VIII. 2. Definiciones de los Diferentes Tipos de Intervención que pueden Aplicarse.**

- **Protección:** La protección es la acción para proveer las condiciones para que un monumento, área o sitio histórico perdure. El termino también se relaciona con la protección física de sitios históricos para asegurar su seguridad contra robo o vandalismo, así también contra ataques ambientales o intrusiones visuales.
- **Preservación :** El objetivo de la preservación es tomar las medidas necesarias para mantener el sitio en su estado actual. Las medidas de preservación incluyen inspecciones regulares y mantenimiento rutinario.
- **Conservación :** La conservación implica mantener el estado existente de un bien cultural libre de daños o cambios. Los tratamientos de conservación están destinados a la protección, la limpieza y el mantenimiento del material original. Su objetivo primordial es preservar la autenticidad e integridad del bien cultural.
- **Consolidación :** La consolidación es la adición física o la aplicación de material adhesivo o de soporte a la estructura actual del objeto cultural, para asegurar su continua durabilidad o integridad estructural.
- **Restauración:** Es una operación que debe guardar un carácter excepcional. Tiene como fin conservar y revelar los valores estéticos e históricos del monumento y se fundamenta en el respeto hacia los elementos antiguos y los documentos auténticos. Se detiene allí donde comienza la hipótesis; mas allá, todo complemento reconocido como indispensable por razones estéticas o técnicas, debe distinguirse de la composición arquitectónica. La restauración estará siempre precedida y acompañada por un estudio arqueológico e histórico del monumento.

- **Reconstrucción** : Significa construir nuevamente. Puede ejecutarse o haberse ejecutado con material moderno o antiguo, o ambos, con el propósito de reconstruir elementos desmembrados o destruidos o parte de ellos. La reconstrucción debe hacerse con base en documentación arquitectónica y arqueológica, evidencia fiable, y nunca sobre conjeturas. La reconstrucción puede ser una estrategia adecuada para desastres como fuego, terremotos o guerras, pero su validez es cuestionable cuando se usa como una medida para mejorar la presentación de los sitios históricos.
- **Anastylosis** : Palabra de origen griego que en la práctica ha venido a significar el reensamblaje de las partes desmembradas existentes. La anastylosis es un tipo de restauración; su objetivo es hacer que una estructura en ruinas sea virtualmente mas comprensible por la reinstalación de su forma original, usando el material original que se encuentre disponible en el sitio. El trabajo debe guiarse por las mismas reglas de restauración, y estar respaldado por evidencia arqueológica firme. Generalmente esta es la única forma de restauración aceptada en sitios históricos.

### **VIII. 3. Legislación y Normatividad.**

Conforme lo establece la Ley, la entidad encargada de autorizar trabajos de restauración y otras acciones afines es el INC. Esta autorización es entonces requisito indispensable para que, previo visto bueno de la Superintendencia Municipal, el Municipio expida la Licencia Municipal correspondiente. Para hacer más expeditiva la tramitación será conveniente coordinar entre el INC y la Superintendencia el establecimiento de una comisión mixta que califique los proyectos.

Para lograr la continuidad en el tiempo de los monumentos y las zonas monumentales, la Municipalidad Provincial de Arequipa, a través de la Superintendencia Municipal de Administración y Control del Centro histórico y la Zona Monumental de Arequipa, reconoce y acoge para su cumplimiento lo dispuesto en la normatividad nacional e internacional vigente, y especialmente en las siguientes normas:

#### a) Normas internacionales

- Convención para la Protección del Patrimonio mundial cultural y natural. (UNESCO, Paris 17 de octubre de 1972).
- Carta de Venecia (Venecia, mayo de 1964.)
- Carta de Atenas. (Atenas, 1931).
- Recomendación sobre la conservación de los bienes culturales que la ejecución de obras publicas o privadas pueda poner en peligro. Conferencia general de UNESCO, Paris, noviembre de 1968.
- Documento Nara sobre autenticidad. Nara, Japón, 1994.

- Manual para el Manejo de los Sitios Culturales del Patrimonio Mundial. (Bernard M. Feilden y Jukka Jokilehto. ICCROM. Roma 1993.)
- Documento de Mendoza. Forum Latinoamericano de Conservación y Restauración. Mendoza, Argentina, 1998.

b) Normas Nacionales

- Constitución Política del Perú. Título I, de la persona y de la sociedad. Capítulo I, derechos fundamentales de la persona. Artículo 21.
- Ley 24047. Ley General de Amparo al Patrimonio Cultural de la Nación.
- Decreto Supremo 50-94-ED. Reglamento de Organización y Funciones del Instituto Nacional de Cultura.
- Decreto Ley 143. Ley Orgánica del Ministerio de Vivienda y Construcción y Reglamento Nacional de Construcciones del Perú. Título IV. Patrimonio arquitectónico.
- Ley 23853. Ley Orgánica de Municipalidades. Título I, Capítulo IV, Artículo 11. Título III, Capítulo II, Artículo 67. Capítulo IV, Artículo 76. Título V, Capítulo II, Artículo 82.

**VIII.4. Participación Ciudadana con Respecto a la Conservación del Patrimonio Cultural.**

- La Superintendencia Municipal, en coordinación con el INC, y las demás instituciones educativas de la ciudad, deberán planificar y ejecutar una política de educación a todo nivel a fin de que la población en general reconozca el valor del patrimonio cultural, de manera que este cumpla una función fundamental en la vida de la comunidad.
- Debe instruirse a la población en el sentido de que el patrimonio cultural es para ser utilizado, disfrutado y admirado fundamentalmente por los vecinos, a través de programas de capacitación y difusión permanentes, para garantizar que estos se constituyan en los mas celosos guardianes del patrimonio cultural.
- El poblador común y corriente deberá convertirse en el mas celoso guardián del patrimonio cultural.
- La Superintendencia, deberá crear una oficina de atención comunitaria, para canalizar las inquietudes y deseos de los pobladores que pretendan mejorar las condiciones de habitabilidad de sus edificaciones, brindándoles el necesario apoyo técnico y financiero mas adecuado.
- Los proyectos de intervención en el Centro Histórico, especialmente, en zonas de vivienda, necesariamente deberán incluir la participación de sus moradores, y de los demás actores involucrados, para encontrare las soluciones concertadas más adecuadas, a través de mesas de concertación.

## **VIII. 5. FINANCIAMIENTO.**

La recuperación del patrimonio supone apreciable inversión sobre bienes culturales. Tanto las intervenciones en restauración, como la rehabilitación de espacios públicos y sobre todo la renovación urbana, requieren fondos significativos, cuya recuperación, cuando se da, es a largo plazo. Sin embargo es necesario señalar que los efectos económicos de la recuperación se manifiestan, de manera general, en un tiempo bastante breve. La experiencia de Arequipa en ese sentido es significativa. La Municipalidad invirtió en el primer módulo del proyecto de renovación de redes y pavimentos aproximadamente 700 mil dólares, cuyo retorno a través de impuestos llevará un tiempo relativamente prolongado, sin embargo el sector donde se intervino se dinamizó muy rápido, en el lugar se han localizado una apreciable cantidad de establecimientos dedicados a actividades de turismo y ocio, y consecuentemente, ha sido beneficioso para las inversiones del sector privado en estos negocios, pero al mismo tiempo, eso permite generar empleo e ingresos y un proceso de acumulación local.

El tema del financiamiento es capital en un plan de acciones y de gestión. En Perú donde el centralismo es una enfermedad crónica, las posibilidades de los gobiernos locales son sumamente limitadas para acometer intervenciones de conservación patrimonial. Por consiguiente, es necesario diseñar un modelo económico que tome en cuenta las inversiones del sector público, del sector privado y de la cooperación internacional, haciendo la salvedad que lo más importante son los recursos propios, o sea, constituir un fondo municipal o local que permita llevar adelante la magnitud de las tareas de reconstrucción, restauración, renovación y remodelación de los diversos componentes del centro histórico.

La Superintendencia, con apoyo de UNESCO, elaboró una propuesta para la constitución de este fondo después del terremoto de junio del 2001. Lamentablemente por la ingerencia del gobierno central, que constituyó un organismo dependiente y paralelo a los gobiernos locales, ORDESUR, encargado de administrar los fondos destinados a la reconstrucción, provenientes del BID, de la CAF y de la Mesa de Donantes, no se pudo plasmar esta iniciativa, sin embargo, la validez de la propuesta sigue en pie y es necesario que se concrete. Por esta razón, el Plan persiste en el proyecto del Fondo.

### **PROYECTO DE LEY DE CREACIÓN DEL FONDO DE REHABILITACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO Y LA ZONA MONUMENTAL DE AREQUIPA**

#### **LEY N°**

Considerando:

Que el Centro Histórico de la ciudad de Arequipa, por su excepcional legado urbano y arquitectónico, ha sido inscrito en la lista del Patrimonio Mundial de la

UNESCO el 2 de Diciembre del 2000, en el marco de la “Convención sobre la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural” suscrito por el Estado peruano.

Que el sismo producido el 23 de Junio del 2001 ha afectado seriamente las estructuras de los principales monumentos religiosos, así como de numerosas casonas con valor histórico y monumental.

Que esta grave situación de deterioro está afectando la actividad turística, que es una de las más significativas fuentes de trabajo y de ingresos económicos para la ciudad y la región.

Que los recursos ordinarios de la Municipalidad Provincial de Arequipa son insuficientes para la rehabilitación posterior al sismo producido y que es necesario elaborar y ejecutar un Plan de Rehabilitación Integral del Centro Histórico y la Zona Monumental de Arequipa.

Que para esta labor, es indispensable contar con un organismo de gestión en el que participen los principales actores del sector público y privado involucrados.

Que la Municipalidad Provincial de Arequipa ha propuesto al Congreso de la República la creación de un Fondo de Rehabilitación del Centro Histórico.

Que es deber del Estado promover y preservar el patrimonio cultural, de conformidad con el Art. 21 de la Constitución Política de la República.

## CAPITULO ÚNICO TÍTULO I GENERALIDADES

Artículo 1°.- Declárese de interés nacional y de necesidad pública la rehabilitación, restauración, protección y explotación de los recursos culturales, históricos, naturales y económicos del Centro Histórico de Arequipa, inscrito en la lista del Patrimonio Mundial de la UNESCO, y de la Zona Monumental que lo enmarca. (Declarada por D.S. 2900-72-ED).

Artículo 2°.- Para efectos de la presente ley se entiende por:

Centro Histórico: “El área comprendida dentro del siguiente perímetro: Torrentera de San Lázaro (ambas márgenes) y barrio del mismo nombre, 6ta. Cuadra de Jerusalén, Carlos Llosa, 5ta. Cuadra de Rivero, Ayacucho, Prolongación Ayacucho (lado del Convento de Sta. Teresa), San Pedro, Convento de Santa Rosa, Plaza España, Colón, Pizarro, Santo Domingo, Perú, Alto de la Luna, Piérola, Garcí Carbajal, San Juan de Dios, Av. Salaverry, La Merced, Tristán, Cruz Verde, Palacio Viejo hasta el Río Chili, ambas márgenes del Río Chili, hasta la torrentera de San Lázaro, incluyendo los Puentes Grau y Bolognesi”, conforme lo establece el artículo de la Ordenanza Municipal 01-2000

Zona Monumental de Arequipa: “El área comprendida dentro del perímetro formado por el cauce del río Chili entre el Jirón Salaverry y la Torrentera de San Lázaro, la torrentera de San Lázaro, la prolongación del Jirón Peral, la prolongación del Jirón Ayacucho, el Jirón Muñoz Najar, la Avenida Goyeneche, la Avenida Jorge Chávez y el Jirón Salaverry”, conforme lo establece el D.S. 2900-72-ED.

Restauración: Acción de rehabilitación dirigida preferentemente a inmuebles o espacios de valor urbano monumental cuya conservación requiere de un tratamiento especializado para restituir sus características originales sin perjuicio de su aplicación a fines contemporáneos, compatibles con su significado y conservación.

Rehabilitación Actividades que se realizan para ayudar al restablecimiento del Centro Histórico y Zona Monumental de Arequipa a su vida normal y reintegración hacia las funciones regulares de la comunidad.

Reconstrucción Restablecer las actividades de las comunidad a un funcionamiento que incorpore una mejora de las condiciones ambientales y en este marco incluye el reemplazo de edificios, infraestructura y condiciones de vida tomando en cuenta las lecciones y las nuevas oportunidades que genera este tipo de eventos para que la propuesta de desarrollo sea sostenible y no reproduzca las mismas condiciones de vulnerabilidad de la población.

## TÍTULO II DEL FONDO

Artículo 3 .- Créase el Fondo de Rehabilitación del Centro Histórico y la Zona Monumental de Arequipa como persona jurídica de Derecho Público Interno, con autonomía económica, técnica y administrativa, con sede en la ciudad de Arequipa.

El Fondo está supervisado por la Municipalidad Provincial de Arequipa. Los alcances de la supervisión se definirán en el Reglamento de la presente Ley.

Artículo 4 .- El Fondo de Rehabilitación del Centro Histórico y la Zona Monumental de Arequipa es administrado por un Directorio integrado por :

- Dos representantes de la Municipalidad Provincial de Arequipa: uno, propuesto por la Superintendencia Municipal del Centro Histórico y la Zona Monumental de Arequipa, y designado por el Alcalde Provincial; y otro, designado por el Concejo Provincial de Arequipa. El representante de la Municipalidad propuesto por la Superintendencia presidirá el directorio.
- Un representante del Instituto Nacional de Cultura-Arequipa.
- Un representen de la Arquidiócesis de Arequipa.
- Un representante de la Cámara de Comercio e Industria de Arequipa.

Artículo 5. - El directorio en la primera sesión de instalación elegirá un vicepresidente, un secretario y un director de Economía. La duración del nombramiento de los miembros del Directorio es por dos años, renovables. Los representantes de las diversas instituciones integrantes del Directorio del Fondo

deberán ser nombrados dentro de los 15 días de publicada la presente ley. Si éstas no lo hicieren, la Municipalidad Provincial designará provisionalmente a los representantes correspondientes hasta que se produzca el nombramiento por las respectivas instituciones.

Artículo 6 .- El Fondo tendrá como funciones las siguientes :

a.- Promover y ejecutar en forma directa o a través de terceros, conforme a las normas en la materia, proyectos de inversión necesarios para la rehabilitación integral del Centro Histórico y la Zona Monumental, en el marco del Plan de Gestión del mismo y del Plan de Maestro elaborados por la Superintendencia Municipal y la Oficina Técnica aprobados por el Concejo Provincial de Arequipa.

b.- Captar, administrar, controlar y supervisar recursos financieros y materiales para la rehabilitación integral del Centro Histórico, la Zona Monumental.

c.- Canalizar recursos de las entidades de desarrollo y/o financieras nacionales e internacionales, públicas o privadas, para destinarlos a obras de reconstrucción y/o rehabilitación de predios de propiedad pública o privada previa calificación del Instituto Nacional de Cultura y de la Municipalidad Provincial de Arequipa.

d.- Realizar las operaciones necesarias a través de la Banca Comercial para el buen cumplimiento de sus funciones.

e.- Coordinar con las instituciones públicas y privadas acciones referidas al cumplimiento del Plan de Gestión y el Plan de Rehabilitación del Centro Histórico y la Zona Monumental.

### TITULO III DE LOS RECURSOS

Artículo 7 .- Son recursos del Fondo:

a.- Las partidas que para este efecto le asigne el gobierno central.

b.- Las partidas creadas para este efecto en los presupuestos anuales de la Municipalidad Provincial de Arequipa.

c.- Los ingresos provenientes de la celebración de convenios y contratos con personas naturales o jurídicas, nacionales o internacionales.

d.- Los aportes y donaciones de personas naturales y jurídicas nacionales o extranjeras destinadas a los fines del artículo anterior.

e.- Las tasas y derechos que establezca la Municipalidad Provincial de Arequipa con esta finalidad.

f.- El derecho de visita turística a la ciudad de Arequipa equivalente al 0,1 % de la UIT, que será recaudado a través de la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria SUNAT, en todos los establecimientos de hospedaje de la ciudad y transferido al Fondo establecido en la presente ley.

g.- El derecho de licencia sobre el uso de imágenes visuales de monumentos y ambientes urbano monumentales del Centro Histórico y la Zona Monumental de Arequipa con fines de publicidad comercial, equivalente al 10% del UIT para televisión y 1% para impresos gráficos, que serán recaudados a través de la Municipalidad Provincial de Arequipa.

h.- El 10% de los impuestos recaudados sobre casas de juegos casinos y máquinas tragamonedas ubicados en el Centro Histórico y Zona Monumental de Arequipa.

#### DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Artículo 8°.- Facúltese a la Municipalidad Provincial de Arequipa para que pueda exonerar del Impuesto Predial a los inmuebles afectados por el sismo, durante un año y durante 3 años adicionales, si es que se trata de monumentos declarados o inmuebles con valor histórico, ubicados en el Centro Histórico o en la Zona Monumental de Arequipa y que inicien su proceso de restauración, rehabilitación o reconstrucción, con la calificación de la Superintendencia Municipal del Centro Histórico y Zona Monumental SUMA, la aprobación del Instituto Nacional de Cultura y la respectiva licencia municipal, antes del 31 de diciembre de 2002.

Artículo 9.- Facúltese a la Municipalidad Provincial de Arequipa para que pueda, previa calificación de la Superintendencia Municipal del Centro Histórico y Zona Monumental SUMA, exonerar del impuesto de alcabala, en los casos de ventas de monumentos declarados o inmuebles de valor histórico ubicados en el Centro Histórico y en la Zona Monumental, afectados por el sismo y cuya adquisición sea para la restauración, rehabilitación o reconstrucción del bien, la que deberá iniciarse antes del 31 de diciembre del 2002.

Artículo 10.- Facúltese a la Municipalidad Provincial de Arequipa para que pueda calificar, en coordinación con el Instituto Nacional de Cultura-Arequipa, el valor histórico de inmuebles ubicados en la Provincia de Arequipa, lo que les permitirá acogerse a los beneficios a que se refiere esta ley.

Artículo 11.- En caso de incumplimiento de las obligaciones de restauración, rehabilitación o reconstrucción del bien, los beneficios tributarios se pierden y se aplican las sanciones que establece el Código Tributario.

Artículo 12.- El Banco Central de Reserva BCR y la Corporación Financiera de Desarrollo COFIDE, canalizarán recursos de apoyo internacional, con los que otorgarán líneas de crédito especiales de reconstrucción a la Banca Comercial, para que otorgue préstamos a plazos de hasta veinte años, destinados a la reconstrucción de inmuebles ubicados en el Centro Histórico y la Zona Monumental de Arequipa, o declarados expresamente como Monumentos, y que hayan sido afectados por el

sismo, con tasa de interés que no podrán exceder de 4 puntos de la tasa que el BCR y/o COFIDE les otorgue.

Artículo 13.- El Banco de Materiales y el Programa Mi Vivienda quedan autorizados para otorgar créditos a personas naturales o jurídicas con fines de rehabilitación en el Centro Histórico y la Zona Monumental, con tasas de interés preferencial y dentro de los plazos más largos permitidos.

Artículo 14.- Queda facultado el Directorio del Fondo para aprobar su Reglamento interno y demás documentos técnico administrativos en el lapso de cuarenta y cinco días después de instalado.

#### DISPOSICIONES FINALES:

Artículo 15 .- Modifíquese el artículo 19 del TUO del Impuesto a la Renta aprobado por D.S. 054-99 EF modificado por la Ley 27034, inc. p) con el siguiente texto:

p) Las rentas que produzcan los inmuebles ubicados en el Centro Histórico de Arequipa, calificados por la Superintendencia del Centro Histórico y Zona Monumental SUMA, afectados por el sismo, siempre que su proceso de restauración, rehabilitación o reconstrucción, se haya iniciado con la respectiva licencia municipal antes del 31 de diciembre de 2002. Esta exoneración tendrá vigencia hasta el año 2005.

Artículo 16.- Modifíquese el artículo 88 inc. d numeral 1 (D.S. 054-99-EF) incluyendo como beneficiarios del crédito contra el impuesto a la renta a las personas naturales o jurídicas que realicen donaciones al Fondo de Rehabilitación del Centro Histórico y Monumental de Arequipa

Artículo 17.- Autorícese a la Presidencia del Consejo de Ministros para aprobar el reglamento de la Presente Ley en el plazo de quince días.

Artículo 18.- La presente Ley entrará en vigencia al siguiente día de su publicación.

Comuníquese al Presidente de la República para su promulgación.

Casa de Congreso, en Lima, a los....

POR TANTO :

Mando que se publique y cumpla.

Dada en la Casa de Gobierno, en Lima a los ....