



## CAPÍTULO IV

# REGLAMENTACIÓN PDM AREQUIPA

### TÍTULO PRELIMINAR

#### 1. NATURALEZA DEL PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO

El presente Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa se formula en desarrollo de los artículos 6, 7 y 8 del DS 004-2011-VIVIENDA, Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como del Marco de Planificación vigente y, más específicamente, de las propuestas contenidas en el Plan de Acondicionamiento Territorial de la provincia de Arequipa.

#### 2. MARCO NORMATIVO

El presente Reglamento constituye el instrumento normativo y de regulación que debe seguir la Municipalidad Provincial de Arequipa y Municipalidades Distritales metropolitanas en materia de planeamiento y gestión del suelo, acondicionamiento territorial y desarrollo urbano y rural en concordancia con la Constitución Política del Perú en el Título I, la Ley 277783 Ley de Bases de Descentralización, la Ley 27972 Ley Orgánica de Municipalidades, el Plan de Desarrollo Concertado de la provincia de Arequipa y el D.S. 004-2011-VIVIENDA, Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

En *Anexo Normatividad* se adjuntan los cuadros Marco Normativo y Marco de Planificación que complementan este ítem.

#### 3. ÁMBITO

El ámbito territorial del Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa corresponde al área ocupada por las áreas urbanas conurbadas, áreas agrícolas urbanas y el entorno geográfico inmediato sobre el que se localizarán las futuras áreas de expansión urbana. Se consideran dentro del ámbito de análisis todos aquellos elementos o condicionantes que, aunque no estén localizados en el entorno geográfico inmediato, tienen impacto sobre la dinámica del área urbana conurbada.

El ámbito del Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa está formado por las áreas urbanas consolidadas así como sus áreas agrícolas inmediatas de los distritos de: Alto Selva Alegre, Arequipa, Cayma, Cerro Colorado, Characato, Jacobo Hunter, José Luis Bustamante y Rivero, Mariano Melgar, Miraflores, Mollebaya, Paucarpata, Sabandía, Sachaca, Socabaya, Tiabaya, Uchumayo, Yanahuara, Yura, Quequeña, Yarabamba, Chiguata.

Los límites, tanto del Ámbito del PDM como el Área Urbana se encuentran detallados en *Anexo de Coordenadas* que describen los correspondientes vértices.

#### 4. DISPOSICIONES RESPECTO AL ÁMBITO

**Disposiciones respecto al área urbana:** las propuestas establecidas en el presente Plan están definidas por lo dispuesto en el Artículo 7 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano: Zonificación, Expansión Urbana y Sistema Vial y de Transporte, Programa de Inversiones, Mecanismos de gestión entre los más importantes.

**Disposiciones respecto al área de expansión urbana:** serán incorporadas progresivamente a medida que se garantice la provisión de servicios básicos y cuando las expansiones urbanas actuales hayan sido plenamente ocupadas. Estas zonas se desarrollarán mediante Planeamiento Integral o



Planes Específicos sobre los lineamientos y necesidades que la ciudad ha establecido en el PDM, donde el interés colectivo prime antes que el interés individual.

**Disposiciones respecto al área de influencia geo-económica** inmediata, constituida por áreas rurales, eriazas y de protección. Cualquier propuesta de intervención en estas áreas será desarrollada con la participación del IMPLA para garantizar que la propuesta sea coherente con el modelo de desarrollo urbano de la ciudad.

#### **5. VIGENCIA**

La vigencia del presente Plan se establece en diez (10) años, de conformidad con el artículo 43 del DS 004-2011-VIVIENDA, debiendo procederse posteriormente a su revisión o actualización.

#### **6. DOCUMENTOS**

Los documentos que integran el presente Plan constituyen una unidad cuyas determinaciones se interpretarán y aplicarán procurando la coherencia entre sus contenidos y de conformidad con los lineamientos y objetivos expuestos en el mismo.

- a. Memoria del PDM Arequipa, establece y desarrolla los lineamientos y objetivos ambientales, territoriales y urbanos, así como explica y justifica las distintas propuestas.
- b. Los Planos del PDM Arequipa, señalan y delimitan las propuestas de intervención, la zonificación establecida y los distintos sistemas de la ordenación. Su contenido, en cuanto a grafismo se refiere, prevalece sobre cualquier otro documento del Plan.
- c. El Reglamento del Plan regula el sentido en que deben aplicarse, desarrollarse, complementarse o modificarse las determinaciones del Plan y establece el significado y carácter de las determinaciones expresadas en los Planos del PDM Arequipa. Su contenido

prevalece sobre el de cualquier otro documento del Plan, a excepción de las determinaciones espaciales de los Planos del PDM Arequipa.

- d. Anexos: El resto de la documentación que contiene los datos y bases que han servido para establecer el diagnóstico, los lineamientos, los objetivos y las propuestas.

#### **7. INTERPRETACIÓN**

La interpretación del Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa corresponde a la Municipalidad Provincial de Arequipa. Cuando la aplicación de criterios interpretativos de las determinaciones del Plan tenga general relevancia, los mismos se harán públicos.

Si al aplicarse de los criterios interpretativos, subsistiesen imprecisiones en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable a la protección del ambiente, de los recursos naturales, de las áreas agrícolas y del patrimonio histórico, a la disminución de los riesgos, a la mejor articulación territorial, a los mayores espacios públicos, a los mejores servicios a los ciudadanos y, en general, al más amplio interés a la colectividad.

#### **8. APLICACIÓN DEL PDM**

Todas las municipalidades comprendidas dentro del ámbito de Arequipa Metropolitana, tienen la obligación de cumplir el presente reglamento en sus acciones de control y promoción del desarrollo urbano, protección del patrimonio físico cultural, natural, y de áreas no urbanizables.

#### **9. ACCIONES DE FISCALIZACIÓN A MUNICIPALIDADES DISTRITALES**

La Municipalidad Provincial de Arequipa, regula, controla, fiscaliza y monitorea el cumplimiento de los Planes Territoriales en sus diferentes modalidades, la Clasificación General de Suelos, la Zonificación Urbana, los estudios específicos para la Gestión Ambiental y del Riesgo de Desastres



y otras normas provinciales sobre la materia, señalando las infracciones y estableciendo las acciones correspondientes.

Para el cumplimiento de estas funciones, ha implementado el Instituto Municipal de Planeamiento, que tiene por objetivos, entre otros, organizar, dirigir, orientar, promover, conducir, y evaluar en forma integral y sistemática el proceso de planificación del desarrollo de corto, mediano y largo plazo de la provincia de Arequipa en concordancia con las políticas sectoriales, nacionales, regionales y locales<sup>1</sup>.

#### **10. PREVALENCIA DEL PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO**

El Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa y su Reglamento prevalece respecto a cualquier norma urbanística de carácter nacional, sectorial, regional o distrital; y, solamente podrá ser modificado por el Concejo Municipal de la Municipalidad Provincial de Arequipa mediante Ordenanza Municipal siguiendo los procedimientos establecidos en el Artículo 49, Capítulo XIII del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano aprobado con D. S. 004-2011-VIVIENDA.

#### **11. APROBACIÓN DE MODIFICACIONES Y/O ACTUALIZACIONES**

El Concejo Municipal Provincial aprueba las modificaciones y/o actualizaciones al PDM, de acuerdo a los procedimientos establecidos en el Capítulo XIII Procedimiento de Aprobación de los Planes del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, considerando que las modificaciones deben ser en procura de un óptimo beneficio para la comunidad.

Las modificaciones y/o actualizaciones, deberán contar con informe previo sustentatorio y/o favorable del IMPLA, pueden versar sobre los siguientes aspectos:

- a. Las modificaciones de trazos de las vías expresas, arteriales y colectoras
- b. Las que supriman, reduzcan o reubiquen las áreas de reserva para equipamiento educativo, de salud o recreativo.
- c. Imprecisiones ligadas a la omisión a riesgos de la población de protección ecológica
- d. Redirigir la expansión urbana hacia lugares y direcciones distintas a las establecidas en el Plan.
- e. La inclusión de nuevas áreas urbanas

No se consideran modificaciones al Plan las que pueden darse en los siguientes aspectos:

- a. Las adecuaciones de trazo de los ejes de vías producto de la morfología del suelo o del diseño de la Habilitaciones Urbanas, siempre que se mantenga la continuidad de las mismas.
- b. Los cambios de Zonificación a uso de menor intensidad, realizados excepcionalmente por razones de riesgo no mitigable.

## **TÍTULO I**

### **DISPOSICIONES GENERALES**

#### **1. COMPETENCIAS**

Corresponde a la Municipalidad Provincial planificar integralmente el desarrollo local y el ordenamiento territorial, en el nivel provincial y, promover la coordinación estratégica de los planes integrales de desarrollo distrital donde los planes referidos a la organización del espacio físico y uso del suelo que emitan las municipalidades distritales deberán sujetarse a los planes y las normas municipales provinciales generales sobre la materia.

<sup>1</sup> Ordenanza Municipal 875: Instituto Municipal de Planeamiento de Arequipa



En materia de organización del espacio físico y uso del suelo, es competencia de la Municipalidad Provincial aprobar el Plan de Desarrollo Metropolitano.

## 2. DE LOS PLANES TERRITORIALES

Las municipalidades, tomado en consideración su condición de municipalidad provincial o distrital, en materia de ordenamiento territorial, aprueban los siguientes instrumentos normativos:

**Plan de Acondicionamiento Territorial (PAT):** instrumento técnico-normativo de planificación física integral que orienta y regula la organización físico-espacial de las actividades humanas en cuanto a la distribución, jerarquía, roles y funciones de los centros poblados en los ámbitos urbano y rural, la conservación y protección del recurso y patrimonio natural y cultural; el desarrollo de la inversión pública y privada en los ámbitos urbano y rural del territorio provincial; y, la ocupación y uso planificado del territorio, para lograr el mejoramiento de los niveles y calidad de vida de la población urbana y rural. El Concejo Provincial mediante Ordenanza Municipal aprueba el PAT.

**Plan de Desarrollo Metropolitano (PDM):** instrumento técnico-normativo que orienta la gestión territorial y el desarrollo urbano de las áreas metropolitanas, conformadas por jurisdicciones distritales, cuyas interrelaciones forman una continuidad física, social y económica, con una población total mayor a 500,000 habitantes. El Concejo Provincial mediante Ordenanza Municipal aprueba el PDM.

**Plan de Desarrollo Urbano (PDU):** instrumento técnico-normativo que orienta el desarrollo urbano de las ciudades o conglomerados urbanos con población entre 20,001 y 500,000 habitantes, en concordancia con el Plan de Acondicionamiento Territorial y/o el Plan de Desarrollo Metropolitano de

ser aplicable. El Concejo Provincial mediante Ordenanza Municipal aprueba el PDU.

**Plan Urbano Distrital (PUD):** instrumento técnico normativo mediante el cual se desarrollan disposiciones del Plan de Desarrollo Metropolitano y del Plan de Desarrollo Urbano, en los distritos que pertenecen a Áreas Metropolitanas o a áreas conurbadas. El Concejo Distrital mediante Ordenanza Municipal aprueba el PUD.

**Esquema de Ordenamiento Urbano (EU):** instrumento técnico-normativo, para promover y orientar el desarrollo urbano de los centros poblados entre 2,501 y 20,000 habitantes, en concordancia al Plan de Acondicionamiento Territorial, el Plan de Desarrollo Metropolitano o el Plan de Desarrollo Urbano, según corresponda, estableciendo las condiciones básicas de desarrollo, incluyendo las áreas de expansión urbana. El Concejo Provincial mediante Ordenanza Municipal aprueba el EU.

**Plan Específico (PE):** instrumento técnico normativo cuyo objetivo es complementar la planificación urbana de las localidades, facilitando la actuación u operación urbanística, en un área urbana o de expansión urbana, cuyas dimensiones y condiciones, ameriten un tratamiento integral especial. El Concejo Provincial mediante Ordenanza Municipal aprueba el PE.

**Planeamiento Integral (PI):** instrumento técnico-normativo mediante el cual se complementa lo dispuesto por el Plan de Desarrollo Metropolitano y/o el Plan de Desarrollo Urbano, en los procesos de habilitación urbana y en la parcelación o independización de terrenos rústicos. Comprende la red de vías y los usos de la totalidad del predio, así como la propuesta de integración a trama urbana más cercana. El Planeamiento Integral es aprobado por las Municipalidades Distritales.



### **3. CONDICIONES GENERALES DE LOS PLANES TERRITORIALES QUE SE DESPRENDEN DEL PDM**

Los Planes de Desarrollo Urbano, Planes Urbanos Distritales, Planes Específicos y Planes Integrales, desarrollarán lealmente las determinaciones, lineamientos y objetivos establecidos en el presente Plan, evitando la toma de decisiones contrarias al modelo de desarrollo urbano en él propuesto.

### **4. FACULTADES Y LIMITACIONES DE LOS PLANES URBANOS DISTRITALES**

En su contenido, el Plan Urbano Distrital debe considerar los siguientes aspectos:

La compatibilidad del Índice de Usos para ubicación de actividades urbanas en las zonas residenciales, comerciales e industriales del distrito  
Los retiros de las edificaciones.

La dotación de estacionamientos en zonas comerciales y residenciales.

Las disposiciones relativas al ornato y mobiliario urbano.

Identificación de las áreas públicas aptas para la inversión privada.

En ningún caso podrán:

- Variar la clasificación general del suelo.
- Variar la zonificación establecida
- Incluir nuevas compatibilidades de uso no previstas.
- Variar los trazados y características del Sistema Vial
- Modificar las condiciones de las áreas rurales o de las áreas protegidas

Cuando una Municipalidad Distrital haya detectado que existen discrepancias entre el PUD de su distrito y el PDM, deberá solicitar a la Municipalidad Provincial la modificación del PDM, la cual iniciará el proceso de Modificación del PDM de acuerdo a lo establecido en el punto 12 del Título preliminar del presente Reglamento y al capítulo XIII: procedimiento de aprobación de los planes del DS 004-2011-VIVIENDA. Cabe precisar que el envío del PUD a la Municipalidad Provincial no

constituye aprobación o visto bueno del PUD por parte de la Municipalidad Provincial.

Una Municipalidad Distrital podrá proponer modificaciones al PDM, y regirse por el procedimiento mencionado, debiendo para tal efecto cumplir con las formalidades de acuerdo a ley para que su pretensión sea absuelta según corresponda por la instancia pertinente, debiendo concluir con un acto administrativo que exponga lo resuelto de manera expresa.

Es preciso dejar en claro que al tratarse de cuestiones de carácter público y por ser de control difuso y de interés general, no opera el silencio administrativo positivo, de tal forma que la calificación de evaluación previa debe ser de manera negativa, debiendo de cumplir la autoridad municipal provincial, en pronunciarse en plazos prudentes y emitir el acto administrativo pertinente (Ordenanza Municipal).

### **5. FACULTADES Y LIMITACIONES DE LOS PLANES ESPECÍFICOS**

Para el establecimiento de las áreas destinadas para Planes Específicos, se deberán tener en cuenta el Modelo de Desarrollo Urbano, la Clasificación General del Suelo y la Zonificación establecidos en el PDM.

Corresponde a la Municipalidad Provincial su formulación y aprobación en aquellas áreas identificadas y delimitadas en el PDM para Planes Específicos. En estos casos así como los no previstos en el PDM, los PE pueden ser propuestos para su aprobación ante la Municipalidad Provincial por las municipalidades distritales respectivas y/o personas naturales o jurídicas de derecho privado o público interesadas en su desarrollo, mediante la conformación de Unidades de Gestión Urbanística.

Para los casos no previstos en el PDM, en la solicitud de Plan específico se debe considerar el cambio de zonificación, de la zona o área a intervenir, a Zona de Reglamentación Especial – ZRE. Estas solicitudes serán atendidas después de transcurridos dos años de haberse aprobado el PDM.

El Plan Específico debe considerar, por lo menos los siguientes aspectos:



- La delimitación y características del área.
- Los objetivos del Plan respecto de:
  - a.1 La optimización del uso del suelo y de la propiedad predial
  - a.2 La dotación, ampliación o mejoramiento de los espacios y servicios públicos, así como la calidad del entorno
  - a.3 Zonificación y Vías, mostrando su integración a las zonas de uso del suelo y el plan vial de su entorno.
  - a.4 Delimitación de Unidades de Gestión Urbanísticas
  - a.5 Las etapas de desarrollo del Plan, los proyectos de ejecución y su financiamiento
  - a.6 Constancias de la consulta pública vecinal a los propietarios de los predios que conforman el ámbito del Plan Específico, así como a los propietarios de los inmuebles vecinos.

#### **6. FACULTADES Y LIMITACIONES DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL**

Las facultades establecidas en el artículo 23 del DS004-2011-VIVIENDA para el Planeamiento Integral, podrán ejercerse en las siguientes condiciones:

- a. La delimitación del Plan Integral deberá garantizar:
  - a.1. Su adecuada integración en el entorno urbano existente o previsto y su conexión con los sistemas viales y de transporte y con los sistemas de infraestructuras urbanas.
  - a.2. El ámbito superficial mínimo establecido en cada caso por el presente Plan, excepto que resulte de imposible cumplimiento por las condiciones de consolidación urbana del entorno.
  - a.3. La existencia de suficientes áreas de aporte para zonas de recreación pública y servicios complementarios, de acuerdo con los porcentajes establecidos en el presente Plan, para la atención de las necesidades de la población prevista.

- b. La edificabilidad máxima a prever por el Plan Integral será la resultante de multiplicar su superficie por el coeficiente de edificación bruto de la zona o zonas en que se encuentre previstos en el presente Plan.
- c. La cantidad máxima de unidades de vivienda a prever por el Plan Integral será la resultante de multiplicar su superficie por la densidad bruta de la zona o zonas en que se encuentre previstas en el presente Plan.
- d. El Plan Integral deberá garantizar como mínimo: el adecuado desarrollo de la zonificación, sistema vial y de transportes, sistema de espacios de recreación pública y otros).
- e. Las áreas de aporte para servicios públicos complementarios se localizarán en un solo lote, formando parte importante de la estructura urbana prevista.
- f. Las áreas serán accesibles, formando parte importante de la estructura urbana prevista. Para los ámbitos en los que el presente Plan haya graficado las Zonas de Recreación en el interior de los Planes Integrales, los aportes para dicho uso y parques zonales, deberán ser obligatoriamente, al menos, dichas superficies graficadas y en las ubicaciones establecidas.

En ningún caso podrán aprobarse Planes Integrales que afecten a suelos clasificados como Áreas Rurales o Áreas de Protección.



## TÍTULO II

### DEFINICIÓN DEL ÁMBITO DEL PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO DE AREQUIPA Y CLASIFICACIÓN GENERAL DEL SUELO

#### CAPÍTULO 1: ÁMBITO DEL PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO DE AREQUIPA

##### **1.1 Límites del ámbito**

Los límites del ámbito están definidos por la ruta que describe: por el **norte**, la andenería de Yura, la Casona frente a la Planta La Escocesa y Pozo Fierro Viejo, campiña de Yura, una línea poligonal paralela a 150 m. del km. 62 de la carretera que sale de Arequipa, siguiendo por una línea poligonal que sigue la cota 2800 hasta llegar al río Chili pasando en línea recta por el mismo hasta encontrar nuevamente la cota 2800 en el distrito de Selva Alegre, siguiendo por el valle de Chiguata y el pueblo tradicional de Chiguata. Por el **sur**, la delimitación del límite se da siguiendo por la quebrada natural que pasa por el puente de la obra de Agua Potable de la Joya, siguiendo por la quebrada y pasando por la cumbre de los cerros ubicados al sur del centro poblado de Congata, Cerro Huairondo de Tiabaya, la Cruz La Rinconada de Tiabaya, pasando por el centro poblado de Yarabamba y el pueblo de Sogay. Por el **este** pasando por el centro poblado de Chiguata, siguiendo el río Socabaya, pasando las cumbres de los cerros aledaños al centro poblado de Sabandía, Characato, Mollebaya, Quequeña, y Sogay. Por el **oeste** pasando por la Campiña de Yura, rodeando la fábrica de cemento Yura, siguiendo el trazo de una quebrada muy pronunciada y pasando por la cumbre de los cerros aledaños hasta llegar a la vertiente del río Chili. En Anexo de Coordenadas se detalla el perímetro y los vértices que delimitan del ámbito del PDM.

El ámbito del PDM Arequipa define una superficie de 50,246 ha, donde el área urbana representa 37,107 ha y el área de expansión urbana de reserva 3,818 ha.

El ámbito del PDM Arequipa está formado por la las áreas urbanas consolidadas así como sus áreas agrícolas inmediatas de los distritos de:

1. Alto Selva Alegre
2. Arequipa
3. Cayma
4. Cerro Colorado
5. Characato
6. Jacobo Hunter
7. José Luis Bustamante y Rivero
8. Mariano Melgar
9. Miraflores
10. Mollebaya
11. Paucarpata
12. Sabandía
13. Sachaca
14. Socabaya
15. Tiabaya
16. Uchumayo
17. Yanahuara
18. Yura
19. Quequeña
20. Yarabamba
21. Chiguata

##### **1.2 Límites del área urbana**

19 distritos son de alcance metropolitano, a excepción de Yarabamba y Chiguata. El área urbana del Plan de Desarrollo Metropolitano está



formado por la integridad espacial de los distritos de Arequipa, José Luis Bustamante y Rivero, Sachaca y Yanahuara y por las áreas urbanas conurbadas o semiconurbadas de los distritos de Alto Selva Alegre, Cayma, Characato, Cerro Colorado, Jacobo Hunter Mariano Melgar, Miraflores, Mollebaya, Paucarpata, Quequeña, Sabandía, Socabaya, Tiabaya, Uchumayo y Yarabamba.

Los límites del área urbana están definidos de la siguiente manera:

Por el **norte** la carretera Arequipa la Joya en el sector de Ciudad de Dios, siguiendo por una línea poligonal que sigue la cota 2800 hasta llegar al río Chili, pasando en línea recta por el mismo hasta encontrar nuevamente la cota 2800 en el distrito de Selva Alegre, hasta llegar a la carretera que ingresa a Arequipa en el sector de Mariano Melgar.

Por el **sur** por las cumbres de los cerros aledaños a los distritos de Characato, Mollebaya, luego rodeando el área urbana de Yarabamba hasta llegar a una quebrada aledaña muy pronunciada, siguiendo por ella para luego pasar por el sector de San Isidro, siguiendo el curso del río Socabaya, pasando por el sector de la Cruz de la Rinconada de Socabaya, luego por las cumbres de los cerros aledaños a los sectores de Socabaya, Hunter, Uchumayo, por la Cantera La Poderosa hasta llegar al río Chili.

Por el **este** por las cumbres de los cerros aledaños al centro poblado de Paucarpata hasta llegar al río Socabaya, siguiendo luego por las cumbres de los cerros ubicados en los distritos de Sabandía y Characato.

Por el **oeste** desde la carretera Arequipa-Yura en el sector de Ciudad de Dios, siguiendo los cursos de quebradas y cumbres (ver perímetro de zona urbana), siguiendo luego el límite de expansión urbana definido en el Plan del 2002 hasta llegar al río Chili.

Los límites del ámbito y del Área Urbana se encuentran graficados en el Plano: Ámbito del PDM Arequipa y Clasificación General del Suelo.

## CAPÍTULO 2: CLASIFICACIÓN GENERAL DEL SUELO

### 2.1 Definición

La Clasificación General Suelo, se establece conforme a lo indicado en el Capítulo IX del D.S. 004-2011-VIVIENDA, para orientar las intervenciones urbanísticas e identificar las áreas de expansión urbana, de protección, conservación, prevención y reducción de riesgos, recuperación y defensa del medio ambiente.

De esta forma se establece el marco urbano territorial para la formulación de la propuesta de zonificación y usos de suelo y la delimitación del límite de expansión urbana de la ciudad.

### 2.2 Clases de Suelo

#### 2.2.1 Área Urbana

Área ubicada dentro de una jurisdicción municipal destinada a usos urbanos. Está constituida por áreas ocupadas con actividades urbanas que cuentan con servicios de agua, alcantarillado, electrificación, vías de comunicación y transporte.

Dentro del Área Urbana el presente Plan distingue tres categorías:

#### Área urbana apta para su consolidación

Constituida por áreas actualmente ocupadas por usos, actividades o instalaciones urbanas de la ciudad y las respectivas áreas consolidadas en los distritos que conforman el conglomerado





urbano de Arequipa Metropolitana; en esta categoría, se incluyen las áreas agrícolas (campaña arequipeña)

#### **Área urbana con restricciones para su consolidación**

La que presenta niveles de riesgo muy alto y que por la naturaleza de su ocupación (consolidado) deben ser sujetas a calificación como Zonas de Reglamentación Especial a fin de proceder a su reordenación y/o a la adopción de las medidas que permitan la mitigación del riesgo.

#### **Área Urbana en situación de alto riesgo no mitigable**

Está sujeta a calificación como Zona de Reglamentación Especial para fines de paulatina desocupación.

#### **2.2.2 Área de Expansión Urbana (Suelo Urbanizable)**

Está constituida por áreas destinadas para el crecimiento de la ciudad. Estas áreas se sub clasifican en:

##### **a. Área de Expansión Urbana Inmediata**

Constituida por el conjunto de áreas factibles a ser urbanizadas en el corto y mediano plazo y ser anexadas al área urbana.

##### **b. Área de Expansión Urbana de Reserva**

Constituida por áreas con condiciones de ser urbanizadas en el largo plazo, delimitándose como áreas de reserva para el crecimiento urbano, pudiendo ubicarse contigua o separada del Área Urbana.

#### **2.2.3 Área Rural (Suelo No Urbanizable)**

Área no habilitada como urbana en la cual se desarrollan actividades agrícolas, ganaderas, forestales y/o actividades análogas, no incluye terrenos eriazos. Está ubicada fuera del Área Urbana y de Expansión Urbana, no es apta para el uso urbano por lo que no puede ser habilitada. En esta clase se incluyen las Áreas Rurales de Expansión Agrícola, constituida por suelos eriazos para

los cuales se prevé su conversión en áreas rurales. No es apta para el uso urbano, por lo que no puede ser habilitada en ningún caso.

#### **2.2.4 Área de Protección (Suelo No Urbanizable)**

Constituyen Áreas de Protección las tierras declaradas por el Plan como no aptas para urbanizar, las cuales estarán sujetas a un tratamiento especial y de protección. Esta clasificación incluye áreas en las que se suscitan alguna de las siguientes circunstancias:

- Se encuentra ubicado en zona no ocupada por edificaciones, considerada de alto riesgo no mitigable.
- Se encuentra ubicado en área de reserva natural o área protegida.
- Se encuentra ubicado en yacimientos arqueológicos o paleontológicos.
- Se encuentra ubicado en zona que tiene recursos hídricos, como cabeceras de cuenca, lagos y ríos.
- Se encuentra bajo un régimen especial de protección incompatible con su transformación urbana de acuerdo al Plan de Acondicionamiento Territorial de la provincia de Arequipa, planes de escala superior y/o legislación sectorial pertinente, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales y agrícolas.
- Se encuentre considerado como incompatible con el modelo de desarrollo territorial y/o urbano adoptado, o sujeto a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

Las áreas de protección no estarán sujetas a la clasificación de usos de suelo establecidas en el Art. N°32 del D.S. 004-2011-VIVIENDA,



ni serán compatibles bajo ninguna consideración a los mismos. Las Áreas de Protección no son aptas para el uso urbano, no pueden ser habilitadas en ningún caso y tienen el carácter de Intangible.

Cualquier intento de ocupación de este tipo de suelo con los usos urbanos tendrá que ser reprimido mediante los mecanismos legales necesarios y los asentamientos que busquen la ocupación del suelo no urbanizable no tendrán, bajo ninguna consideración reconocimiento de la Municipalidad Provincial de Arequipa y no podrán acceder al equipamiento ni a servicios urbanos básicos.

Esta Clasificación se encuentra graficada en el Plano: Ámbito del PDM Arequipa y Clasificación General del Suelo.

## TÍTULO III

### ZONIFICACIÓN

#### CAPÍTULO 1: ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDADES

##### 1. Definiciones

Zonificación: La zonificación es el instrumento técnico de gestión urbana que contiene el conjunto de normas técnicas urbanísticas para la regulación del uso y la ocupación del suelo del ámbito de intervención de los PDM, PDU y EU, en función a los objetivos de desarrollo sostenible y a la capacidad de soporte del suelo, para localizar actividades con fines sociales y económicos, como vivienda, recreación, protección y equipamiento; así como la producción industrial, comercio, transportes y comunicaciones.

Objeto de la Zonificación: La zonificación regula el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación que se le puede dar al

mismo. Se concreta en planos de Zonificación Urbana, Reglamento de Zonificación (parámetros urbanísticos y arquitectónicos para cada zona); y el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas. Ninguna norma puede establecer restricciones al uso de suelo no consideradas en la zonificación.

Plano de Zonificación: Es el documento gráfico que forma parte del Plan de Desarrollo Metropolitano, en el que se muestran los diferentes usos asignados al suelo urbano. Su parte escrita, normativa y legal está constituida por el Reglamento de Zonificación.

Reglamento de Zonificación: Establece las características de los usos permisibles en cada una de las zonas señaladas en el plano de zonificación y especifica sustancialmente las densidades poblacionales, los coeficientes de edificación, las características del lote, los porcentajes de área libre y la altura de edificación.

##### 2. Disposiciones generales

Las disposiciones desarrolladas en el presente Reglamento constituyen el instrumento técnico-normativo y legal para la ordenación integral del territorio urbano de la ciudad de Arequipa y como tal regula y define el régimen jurídico, administrativo y urbanístico del suelo y las edificaciones, para la aplicación de las propuestas de Zonificación Urbana del Plan de Desarrollo Metropolitano de la ciudad de Arequipa.

##### 3. Zonificación Urbana

Con fines de regular el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto al uso y ocupación del suelo en el ámbito de intervención del Plan de Desarrollo Metropolitano, en función a los objetivos de desarrollo y a la capacidad de soporte del suelo, la Municipalidad Provincial de Arequipa



establece una Zonificación Urbana como la norma técnica en la que se localizan actividades con fines sociales y económicos como vivienda, recreación, protección y equipamiento, industria, comercio, transportes y comunicaciones. Esta se aplicará de acuerdo al Plano de Zonificación Urbana, al Cuadro de Compatibilidades y a lo especificado en el presente Reglamento.

### 3.1 Zonificación Residencial (R)

Son áreas urbanas destinadas predominantemente al uso de vivienda, pudiendo tolerar además otros usos compatibles. Los planos de zonificación del PDM consignan:

**Zona de Densidad Baja (RDB):** Es el uso identificado con las viviendas o residencias tratadas en forma individual que permiten la obtención de baja concentración poblacional a través de viviendas unifamiliares.

**Zona de Densidad Media (RDM-1 y RDM-2):** Es el uso identificado con las viviendas o residencias tratadas individualmente o en conjunto que permiten la obtención de una concentración poblacional media, a través de unidades de viviendas unifamiliares y multifamiliares.

**Zona de Densidad Alta (RDA 1 y RDA-2):** Es el uso identificado con las viviendas o residencias tratadas en conjunto que permitan la obtención de una alta concentración poblacional.

**Vivienda Taller (I1R):** Es la zona destinada a vivienda compatible con Industria elemental.

ZONA RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA RDB		
<b>Unifamiliar</b>	Densidad Neta	Hasta 165 hab/ha
	Lote mínimo	300.00 m <sup>2</sup>
	Frente mínimo	12.00 ml
	Altura de edificación	2 pisos
	Coefficiente de edificación	1.20

	Área libre	40 %
	Retiros	Según normatividad de retiros
	Alineamiento de fachada	Según normas de la Municipalidad Distrital correspondiente
	Espacios de Estacionamiento	1 c/vivienda
<b>Usos Compatibles</b>		CV, ZR

ZONA RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA RDM-1		
<b>Unifamiliar</b>	Densidad Neta	De 166 a 900 hab/ha
	Lote mínimo	90.00 m <sup>2</sup>
	Frente mínimo	8.00 ml
	Altura de edificación	3 pisos
	Coefficiente de edificación	2.10
	Área libre	30 %
	Retiros	Según normatividad de retiros
	Alineamiento de fachada	Según normas de la Municipalidad Distrital correspondiente
	Espacios de Estacionamiento	1 c/2 viviendas
<b>Multifamiliar</b>	Densidad Neta	166 a 1300 hab/ha
	Lote mínimo	150.00 m <sup>2</sup>
	Frente mínimo	8.00 ml
	Altura de edificación	4 pisos
	Coefficiente de edificación	2.80
	Área libre	35 %
	Retiros	Según normatividad de retiros
	Alineamiento de fachada	Según normas de la Municipalidad Distrital correspondiente
	Espacios de Estacionamiento	1 c/2 viviendas
<b>Usos Compatibles</b>		CV, CS, E-1, H-1, ZR



ZONA RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA RDM-2		
<b>Multifamiliar</b>	Densidad Neta	De 901 a 1400 hab/ha
	Lote mínimo	150.00 m <sup>2</sup>
	Frente mínimo	8.00 ml
	Altura de edificación	5 pisos
	Coefficiente de edificación	3.50
	Área libre	35 %
	Retiros	Según normatividad de retiros
	Alineamiento de fachada	Según normas de la Municipalidad Distrital correspondiente
	Espacios de Estacionamiento	1 c/2 viviendas
<b>Multifamiliar (*)</b>	Densidad Neta	901 a 1400 hab/ha
	Lote mínimo	180.00 m <sup>2</sup>
	Frente mínimo	8.00 ml
	Altura de edificación	6 pisos
	Coefficiente de edificación	4.20
	Área libre	40 %
	Retiros	Según normatividad de retiros
	Alineamiento de fachada	Según normas de la Municipalidad Distrital correspondiente
	Espacios de Estacionamiento	1 c/2 viviendas
<b>Usos Compatibles</b>		CV, CS, CZ, E-1, H1, H2, ZR

(\*) Con frente a vías mayores a 18 ml de sección y/o frente a parques

ZONA RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA RDA-1		
<b>Multifamiliar</b>	Densidad Neta	De 1401 a 2250 hab/ha
	Lote mínimo	240.00 m <sup>2</sup>
	Frente mínimo	15.00 ml
	Altura de edificación	6 pisos 1.5 (a+r) **
	Coefficiente de edificación	4.20
	Área libre	45 %
		45% + 5% por c/piso adicional respecto de la

		altura de edificación
	Retiros	Según normatividad de retiros
	Alineamiento de fachada	Según normas de la Municipalidad Distrital correspondiente
	Espacios de Estacionamiento	1 c/2 viviendas
<b>Multifamiliar (*)</b>	Densidad Neta	1401 a 2250 hab/ha
	Lote mínimo	300.00 m <sup>2</sup>
	Frente mínimo	15.00 ml
	Altura de edificación	7 pisos 1.5(a+r) **
	Coefficiente de edificación	4.20
	Área libre	50 % 50% + 5% por c/piso adicional respecto de la altura de edificación
	Retiros	Según normatividad de retiros
	Alineamiento de fachada	Según normas de la Municipalidad Distrital correspondiente
	Espacios de Estacionamiento	1 c/2 viviendas
<b>Usos Compatibles</b>		CV, CS, CZ, E-1, H1, H2, ZR

(\*) Con frente a vías mayores a 18 ml de sección y/o frente a parques

(\*\*) a=ancho de la vía / r=retiro de la edificación.

ZONA RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA RDA-2		
<b>Multifamiliar*</b>	Densidad Neta	De 2251 a 2800 hab/ha
	Lote mínimo	600.00 m <sup>2</sup>
	Frente mínimo	15.00 ml
	Altura de edificación	10 pisos 1.5(a+r) **
	Coefficiente de edificación	6.00
	Área libre	55 % 55% + 5% por c/piso adicional respecto de la altura de edificación
	Retiros	Según normatividad de retiros
	Alineamiento de fachada	Según normas de la Municipalidad Distrital correspondiente



	Espacios de Estacionamiento	1 c/2 viviendas
<b>Conjunto Residencial</b>	Densidad Neta	2251 a 2800 hab/ha
	Lote mínimo	1000.00 m <sup>2</sup>
	Frente mínimo	
	Altura de edificación	12 pisos ó 1.5(a+r) **
	Coefficiente de edificación	6.00
	Área libre	60 %
		60% + 5% por c/ piso adicional respecto de la altura de edificación
	Retiros	Según normatividad de retiros
	Alineamiento de fachada	Según normas de la Municipalidad Distrital correspondiente
Espacios de Estacionamiento	1 c/2 viviendas	
<b>Usos Compatibles</b>		CZ, CM, E-1, H1, H2, ZR

(\*) Con frente a vías mayores a 18 ml de sección y/o frente a parques

(\*\*) a=ancho de la vía / r=retiro de la edificación.

<b>ZONA VIVENDA TALLER I1R</b>		
<b>Unifamiliar</b>	Densidad Neta	Hasta 900 hab/ha
	Lote mínimo	150.00 m <sup>2</sup>
	Frente mínimo	8.00 ml
	Altura de edificación	4 pisos
	Coefficiente de edificación	2.80
	Área libre	30%
	Retiros	Según normatividad de retiros
	Alineamiento de fachada	Según normas de la Municipalidad Distrital correspondiente
	Espacios de Estacionamiento	1 c/3 viviendas
<b>Usos Compatibles</b>		RDB, I1R, CV, CS, I-1

Fuente: IMPLA, 2015.

Elaboración: IMPLA, 2015.



CUADRO RESUMEN ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL								
ZONIFICACIÓN	USOS	DENSIDAD NETA	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	ALTURA DE EDIFICACIÓN	ÁREA LIBRE**	COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN	ESPACIOS DE ESTACIONA-MIENTO
RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA RBD	UNIFAMILIAR	HASTA 165 HAB/HA	300.00 m2	12.00 ml	2 PISOS	40%	1.20	1 c/viv
RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA RDM-1	UNIFAMILIAR	DE 166 A 900 HAB/HA	90.00 m2	8.00 ml	3 PISOS	30%	2.10	1 c/viv
	MULTIFAMILIAR	DE 166 A 1300 HAB/HA	150.00 m2	8.00 ml	4 PISOS	35%	2.80	1 c/2 viv
RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA RDM-2	MULTIFAMILIAR	DE 901 A 1400 HAB/HA	150.00 m2	8.00 ml	5 PISOS	35%	3.50	1 c/2 viv
	MULTIFAMILIAR (*)	DE 901 A 1400 HAB/HA	180.00 m2	8.00 ml	6 PISOS	40%	4.20	1 c/2 viv
RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA RDA-1	MULTIFAMILIAR	DE 1401 A 2250 HAB/HA	240.00 m2	15.00 ml	6 PISOS	45%	4.20	1 c/2 viv
					1.5 (a+r)	45% + 5% por c/piso adicional***		
	MULTIFAMILIAR (*)	DE 1401 A 2250 HAB/HA	300.00 m2	15.00 ml	7 PISOS	50%	3.50	1 c/2 viv
RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA RDA-2	MULTIFAMILIAR	DE 2251 A 2800 HAB/HA	600.00 m2	15.00 ml	10 PISOS	55%	6.00	1 c/2 viv
					1.5 (a+r)	55% + 5% por c/piso adicional***		
	CONJUNTO RESIDENCIAL	DE 2251 A 2800 HAB/HA	1000.00 m2	s. d.	12 PISOS	60%	6.0	1 c/2 viv
					1.5 (a+r)	60% + 5% por c/piso adicional***		
VIVIENDA TALLER I1R	UNIFAMILIAR	HASTA 900 HAB/HA	150.00 m2	8.00 ml	4 PISOS	30%	2.80	1 c/3 viv

( \*) Con frente a vías mayores de 18 ml. de sección y/o frente a parques

( \*\*) Se destinará como mínimo el 50% de Área Libre al uso exclusivo de espacios ocupados por árboles, arbustos o plantas, en donde se pueden dar los usos de esparcimiento y recreación.

(\*\*\*) Hasta un máximo de 70%

**Notas.**

**1.5 (a+r)** 1.5 veces el ancho de la vía más la suma de los retiros municipales establecidos para ambos lados de la vía, salvo que el plan urbano precise alturas mayores

( 1 ) en las áreas urbanas consolidadas se considerará como lote normativo a los existentes

( 2 ) no se incluirá en el cálculo para coeficiente de edificación las áreas que correspondan a estacionamientos, áreas de circulación de uso común, casa de máquinas, ni aquellas ubicadas en sótanos

( 3 ) en la zona de alta densidad RDA-1 se permitirá el desarrollo de proyectos de viviendas unifamiliares con construcción simultánea



### 3.2 Zonificación Comercial

Son las áreas urbanas destinadas fundamentalmente a la ubicación y funcionamiento de establecimientos de compra-venta de productos y servicios. Los planos de zonificación del PDM consignan:

**Zona de Comercio Especializado (CE):** Toda actividad comercial-industrial que no pueda considerarse molesta o peligrosa por sus propias características ya sean de volumen, dispositivos de seguridad probadamente efectivos, etc.

**Zona de Comercio Vecinal (CV):** Es el tipo de comercio destinado a ofrecer bienes de consumo diario especialmente alimentos y artículos o servicios de primera necesidad.

**Zona de Comercio Sectorial (CS):** Es el tipo de comercio que se dan en la periferia de las Zonas Comerciales Zonales, pero a una escala menor en cuanto a volumen de ventas y radio de servicio.

**Zona de Comercio Zonal (CZ):** Es el tipo de comercio que se da en forma nucleada (en los puntos de intersecciones de vías importantes) o lineal (a lo largo de vías principales). La característica fundamental de este tipo de comercio está dada por el grado de especialización comercial en función de las áreas a las que sirve: áreas residenciales y áreas industriales.

**Zona de Comercio Industrial (CIn):** Es toda actividad comercial directamente vinculada con la industria o que requiere servicio permanente o frecuente de vehículos pesados de transporte de carga y provoque ruidos o vibraciones. Es una actividad de venta de equipo industrial y no de reparación.

**Zona de Comercio Metropolitano (CM):** Es el conjunto comercial en el que los establecimientos, por su importancia y localización responden a las necesidades y los recursos de la población metropolitana y su región. Incluye la mayoría de los servicios comerciales.

El **Comercio Local** no se señala en los planos de zonificación, pues su localización es definida en los procesos de habilitación urbana.



CUADRO RESUMEN ZONIFICACIÓN COMERCIAL							
ZONIFICACIÓN	NIVEL DE SERVICIO (hab)	LOTE MÍNIMO	ALTURA DE EDIFICACIÓN	COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN	ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO		RESIDENCIAL COMPATIBLE
					Personal	Público	
COMERCIO ESPECIALIZADO CE	DE 1,000 A 200,000	450.00 m2	1.5 (a+r)	4.0	1 c/20 personas	1 c/45m2 área de venta	RDA-1 y RDA-2
COMERCIO VECINAL CV	DE 2,000 A 7.500	RESULTADO DEL DISEÑO	1.5 (a+r)	3.0	1 c/20 personas	1 c/60 m2 área de venta	RDM-2
COMERCIO SECTORIAL CS	DE 7,500 A 30,000	RESULTADO DEL DISEÑO	1.5 (a+r)	4.0	1 c/20 personas	1 c/45 m2 área de venta	RDM-2
COMERCIO ZONAL CZ	DE 30,000 A 300,000	EXISTENTE	1.5 (a+r)	5.5	1 c/20 personas	1 c/45 m2 área de venta	RDA-1 y RDA-2
COMERCIO INDUSTRIAL CIn	Metropolitano y regional	450.00 M2	1.5 (a+r)	4.0	1 c/20 personas	1 c/45 m2 área de venta	RDA-2
COMERCIO METROPOLITANO CM	DE 300,000 A 1'000,000 Metropolitano y Regional	EXISTENTE	1.5 (a+r)	7.0	1 c/20 personas	1 c/45 m2 área de venta	RDA-2

**Notas.**

( 1 ) Se permite el uso residencial sin la obligatoriedad del uso comercial siempre y cuando se respeten los parámetros normativos de densidad y área libre correspondientes a la zona residencial compatible

( 2 ) En el caso que exista diferencia entre el coeficiente de edificación de la zonificación comercial y la residencial, se optará por el mayor

( 3 ) Para los casos de usos mixtos, se aplicarán los siguientes criterios:

Los parámetros comerciales se aplicarán únicamente a la parte de la edificación correspondiente a usos comerciales

Los parámetros residenciales compatibles se aplicarán a la propuesta de uso residencial

( 4 ) Las edificaciones comerciales deberán contar con áreas de estacionamiento, que podrán localizarse dentro del predio, en predios colindantes o en predios localizados a distancias no mayores a los 200 m de los accesos a la edificación comercial. Al obtenerse números decimales en el cálculo del número de estacionamientos, se redondeará hacia la unidad inmediata superior.





### 3.3 Zonificación Industrial

Son las áreas urbanas destinadas predominantemente a la ubicación y funcionamiento de establecimientos de transformación de productos. Los planos de zonificación del PDM consignan:

**Zonas de Industria Elemental (I1):** Es la zona destinada para establecimientos industriales complementarios o de apoyo a industria de mayor escala. Sus características son:

Grado tecnológico medio

Producción en serie y dirigida al comercio mayorista

Capital de operación reducido

Tenencia aglomerante en el área urbana

No son molestas, ni peligrosas

**Zonas de Industria Liviana (I2):** Zona destinada para establecimientos industriales que tienen las características siguientes:

Orientación al área del mercado local y a la infraestructura vial urbana

Posee contacto con el área central

Venta al por mayor

Dimensión económica media

No son molestos, ni peligrosos

**Zonas de Gran Industria (I3):** Zonas destinadas para establecimientos industriales que tiene las características siguientes:

Conforman concentraciones industriales, con utilización de gran volumen de materia prima

Orientación hacia la infraestructura vial regional (carreteras, ferrocarriles)

Producción de gran escala

Las áreas periféricas satisfacen mejor sus necesidades

Las economías externas, su complementariedad y relaciones inter-industriales favorecen su concentración

Son molestas y/o con cierto grado de peligrosidad

**Zonas de Gran Industria Pesada (I4):** Es la zona destinada para establecimientos industriales que producen insumos para las industrias de apoyo y de otras industrias.

Sus características son:

Industrias de proceso básico en gran escala

De gran dimensión económica

Orientadas hacia la infraestructura regional y grandes mercados

Son molestas y peligrosas (producen ruidos o vibraciones o provocan humos, vapores, gases, malos olores, etc. también aquellas industrias que usan materiales altamente inflamables o detonantes)

**CUADRO RESUMEN ZONIFICACIÓN INDUSTRIAL**

ZONIFICACIÓN	ACTIVIDAD	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	ALTURA EDIFICACIÓN	COEF. EDIFICACIÓN	ÁREA LIBRE	USO PERMITIDO
INDUSTRIA ELEMENTAL I-1	NO MOLESTA NO PELIGROSA	300.00 m <sup>2</sup>	10.00 ml	SEGÚN PROYECTO			
INDUSTRIA LIVIANA I-2	NO MOLESTA NO PELIGROSA	1,000.00 m <sup>2</sup>	20.00 ml	SEGÚN PROYECTO			I1 (hasta 20%)
GRAN INDUSTRIA I-3	MOLESTA CON CIERTO GRADO DE PELIGROSIDAD	2,500.00 m <sup>2</sup>	30.00 ml	SEGÚN PROYECTO			I2 (hasta 20%) I1 (hasta 10%)
GRAN INDUSTRIA PESADA * I-4	MOLESTA Y PELIGROSA	SEGÚN NECESIDAD	SEGÚN PROYECTO	SEGÚN PROYECTO			

(\*) Fuera del Área de Expansión Urbana

Fuente: IMPLA, 2015 .

Elaboración: IMPLA, 2015.



### 3.4 Servicios Públicos Complementarios

Son áreas urbanas destinadas a la habilitación y funcionamiento de instalaciones destinadas a Educación (E) y Salud (H).

Para **Educación**, los planos de zonificación del PDM consignan: Educación Básica (E1), Educación Superior Tecnológica (E2), Educación Superior Universitaria (E3) y Educación Superior Post Grado (E4).

Para **Salud**, los planos de zonificación del PDM consignan: Posta Médica (H1), Centro de Salud (H2), Hospital General (H3) y Hospital Especializado (H4)

CUADRO RESUMEN USOS ESPECIALES - EDUCACIÓN							
ZONIFICACIÓN	NIVEL DE SERVICIO (hab)	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	ALTURA EDIFICACIÓN	COEFICIENTE EDIFICACIÓN	ÁREA LIBRE	ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO
EDUCACIÓN BÁSICA E-1	INICIAL HASTA 7,000 E1 HASTA 30,000	SE REGISTRÁN POR LOS PARÁMETROS CORRESPONDIENTES A LA ZONIFICACIÓN COMERCIAL O RESIDENCIAL PREDOMINANTE EN SU ENTORNO				1 c/20 alumnos + 1 c/3 trabajadores docentes y administrativos, ubicados dentro del predio*	
EDUCACIÓN TECNOLÓGICA E-2	HASTA 50,000	SE REGISTRÁN POR LOS PARÁMETROS CORRESPONDIENTES A LA ZONIFICACIÓN COMERCIAL O RESIDENCIAL PREDOMINANTE EN SU ENTORNO				1 de los cuales como mínimo deberá ser para personas con movilidad reducida	
EDUCACIÓN SUPERIOR UNIVERSITARIA E-3	MÁS DE 50,000	SE REGISTRÁN POR LOS PARÁMETROS CORRESPONDIENTES A LA ZONIFICACIÓN COMERCIAL O RESIDENCIAL PREDOMINANTE EN SU ENTORNO					

(\*) Los estacionamientos deberán ser considerados dentro del predio y fuera del área libre propuesta

CUADRO RESUMEN USOS ESPECIALES - SALUD							
ZONIFICACIÓN	NIVEL DE SERVICIO (hab)	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	ALTURA EDIFICACIÓN	COEFICIENTE EDIFICACIÓN	ÁREA LIBRE	USO PERMITIDO
POSTA MÉDICA H-1	2000 A 7,000	SE REGISTRÁN POR LOS PARÁMETROS CORRESPONDIENTES A LA ZONIFICACIÓN COMERCIAL O RESIDENCIAL PREDOMINANTE					
CENTRO DE SALUD H-2	20,000 A 50,000	SE REGISTRÁN POR LOS PARÁMETROS CORRESPONDIENTES A LA ZONIFICACIÓN COMERCIAL O RESIDENCIAL PREDOMINANTE					
HOSPITAL GENERAL H-3	30,000 A 125,000	SE REGISTRÁN POR LOS PARÁMETROS CORRESPONDIENTES A LA ZONIFICACIÓN COMERCIAL O RESIDENCIAL PREDOMINANTE					
HOSPITAL ESPECIALIZADO H-4	125,000	SE REGISTRÁN POR LOS PARÁMETROS CORRESPONDIENTES A LA ZONIFICACIÓN COMERCIAL O RESIDENCIAL PREDOMINANTE					

Fuente: IMPLA, 2015.

Elaboración: IMPLA. 2015.



### 3.5 Usos Especiales (OU)

Son áreas urbanas destinadas fundamentalmente a la habilitación y funcionamiento de instalaciones de usos especiales no clasificados anteriormente. Se distinguen dos tipos:

**Usos Especiales tipo 1 (OU1)**, que incluyen las siguientes instalaciones:

Centros Cívicos; dependencias administrativas del Estado; culturales; establecimientos institucionales representativos del sector privado, nacional o extranjero; establecimientos religiosos, asilos, orfanatos.

**Usos Especiales tipo 2 (OU2)**, que incluyen las siguientes instalaciones:

Terminales terrestres, ferroviarios, aéreos; grandes complejos deportivos y de espectáculos, estadios, coliseos, zoológicos; Servicios Públicos como instalaciones de producción y almacenamiento de energía eléctrica, gas, telefonía, comunicaciones, agua potable y de tratamiento sanitario de aguas servidas; establecimientos de seguridad y de las fuerzas armadas.

### 3.6 Zonas de Recreación (ZR)

Son áreas destinadas fundamentalmente a la realización de actividades recreativas activas y/o pasivas, tales como Plazas, Parques, Campos Deportivos, Juegos Infantiles y Clubes deportivos. Las áreas agrícolas zonificadas como Zonas de Recreación, seguirán manteniendo su condición hasta que se viabilice su incorporación como Zona de Recreación mediante la evaluación de Planificación Integral y/o Plan Específico por parte del Instituto Municipal de Planeamiento, y la conformidad correspondiente.

### 3.7 Zona de Reglamentación Especial (ZRE)

Son áreas urbanas y de expansión urbana, con o sin construcción, que poseen características particulares de orden físico, ambiental, social o económico, que podrán ser desarrolladas urbanísticamente mediante Planes Específicos para mantener o mejorar su proceso de desarrollo urbano-ambiental. Los planos de zonificación del PDM consignan:

**Zona de Reglamentación Especial Centro Histórico (ZRE-CH)**, se desarrollará el Plan Específico del Centro Histórico y su Área de Amortiguamiento, siendo responsable de ello la Gerencia de Centro Histórico y Zona Monumental de la Municipalidad Provincial de Arequipa, el mismo que será evaluado por el Instituto Municipal de Planeamiento y recibirá la conformidad correspondiente.

**Zona de Reglamentación Especial de Valor Patrimonial Paisajístico (ZRE-PP)**, zonas ubicadas principalmente en los pueblos tradicionales que guardan relación estrecha con su entorno circundante, donde se determinan parámetros urbanísticos.

**Zona de Reglamentación Especial Patrimonio Agrícola (ZRE-PA)**, zonas en las que su valor está definido por la interacción del hombre con la naturaleza. Está sujeta al desarrollo de un Plan Específico, el mismo que será evaluado por el Instituto Municipal de Planeamiento y recibirá la conformidad correspondiente.

**Zona de Reglamentación Especial Patrimonio Natural (ZRE-PN)**, zonas definidas por valores de carácter natural, en donde se desarrollará un Plan Específico, el mismo que será evaluado por el Instituto Municipal de Planeamiento y recibirá la conformidad correspondiente.

**Zona de Reglamentación Especial de Recuperación (ZRE-RE)**, zonas que por su actual estado, deberán ser sujetas a un proceso de Renovación Urbana establecida en el Plan Específico correspondiente, el mismo que será evaluado por el Instituto Municipal de Planeamiento y recibirá la conformidad correspondiente.

**Zona de Reglamentación Especial por Riesgos Muy Altos con restricciones a su consolidación (ZRE-RI 1)**, definidas por zonas consolidadas por



edificación, localizadas en suelos con Riesgos Muy Altos. En estas zonas deberán desarrollarse políticas para la mitigación de estos riesgos y definiéndose como zonas que contienen Usos No Conformes, tal como se establece en el Artículo 5 del presente Capítulo.

**Zona de Reglamentación Especial por Riesgos Muy Altos de paulatina desocupación (ZRE-RI 2)**, conformada por las áreas identificadas como de alto riesgo no mitigable y en donde el grado de consolidación es escaso. Se deberán desarrollar políticas para su recuperación física y ambiental y tratamiento como espacios públicos verdes y de forestación. Cualquier edificación existente deberá ser reubicada paulatinamente.

**Zona de Reglamentación Especial para Desarrollo y/o Renovación Urbana (ZRE-RU)**, zonas que por su tamaño, ubicación y propiedad del Estado, tienen un gran potencial para el desarrollo de actividades de carácter metropolitano, en donde se desarrollará un Plan Específico, el mismo que será evaluado por el Instituto Municipal de Planeamiento y recibirá la conformidad correspondiente.

### 3.8 Zona Monumental (ZM)

Constituyen un tipo específico de ZRE, en donde se localizan bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación. Las

intervenciones en este tipo de zonas se rigen según lo dispuesto en la Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación.

### 3.9 Zona Patrimonio Arqueológico (ZAQ)

Son áreas que contienen restos arqueológicos, que han sido delimitados y declarados por el Ministerio de Cultura, por tanto, no son urbanizables ni edificables. Cualquier intervención en estas áreas deberá contar con la aprobación del Ministerio de Cultura.

### 3.10 Reserva Paisajista (RP)

Definida por los espacios aledaños a los cauces ribereños y las áreas identificadas con alto valor natural, cultural y patrimonial, incluye la ronda hidráulica, el área de manejo y preservación ambiental y las andenerías prehispánicas. No es urbanizable ni edificable; solamente se permitirán obras de pequeña envergadura (caminerías, estares, servicios básicos y similares) que complementen su carácter paisajista, proyectados bajo el criterio de planificación integral, previa evaluación y conformidad del Instituto Municipal de Planeamiento (IMPLA).

CUADRO RESUMEN: USOS ESPECIALES / ZONA DE RECREACIÓN / ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL / ZONA MONUMENTAL / ZONA PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO / RESERVA PAISAJISTA							
ZONIFICACIÓN		DENSIDAD NETA	LOTE NORMATIVO	FRENTE DE LOTE	ALTURA EDIFICACIÓN	COEFICIENTE EDIFICACIÓN	ÁREA LIBRE
USOS ESPECIALES	OU1	SE REGISTRÁ POR LOS PARÁMETROS CORRESPONDIENTES A LA ZONIFICACIÓN COMERCIAL O RESIDENCIAL PREDOMINANTE					
	OU2	SE REGISTRÁ POR LOS PARÁMETROS CORRESPONDIENTES A LA ZONIFICACIÓN COMERCIAL O RESIDENCIAL PREDOMINANTE					
ZONA RECREACIÓN	ZR	SE REGISTRÁ POR LOS PARÁMETROS QUE SE ESTABLEZCAN EN EL PLANEAMIENTO INTEGRAL QUE LA GENE. PERMITIÉNDOSE UN 5% DE ÁREA CONSTRUIDA COMO MÁXIMO					
ZONA DE	ZRE – CH	SE REGISTRÁ POR LOS PARÁMETROS QUE SE ESTABLEZCAN EN EL PLAN ESPECÍFICO QUE LAS GENEREN					



REGLAMENTACIÓN ESPECIAL	ZRE – PP	165 HAB/HA	300.00 m2 o el lote existente	s. d.	6 m hacia el frente 9m al interior con retiro de 4m	2.30 en predios hasta 150 m2 1.85 en predios sin construcción y área de terreno mayor a 151 m2	40% uso residencial 40% uso comercial	
	ZRE - PA	SE REGISTRÁ POR LOS PARÁMETROS QUE SE ESTABLEZCAN EN EL PLAN ESPECÍFICO QUE LAS GENEREN						
	ZRE – PN	SE REGISTRÁ POR LOS PARÁMETROS QUE SE ESTABLEZCAN EN EL PLAN ESPECÍFICO QUE LAS GENEREN						
	ZRE – RE	SE REGISTRÁ POR LOS PARÁMETROS QUE SE ESTABLEZCAN EN EL PLAN ESPECÍFICO QUE LAS GENEREN						
	ZRE – RI 1	ZONAS QUE CONTIENEN USOS NO CONFORMES: NO ESTÁN AUTORIZADAS NUEVAS OBRAS NI CAMBIOS DE USO						
	ZRE – RI 2	NO URBANIZABLE NI EDIFICABLE. ZONAS DE RECUPERACIÓN FÍSICA Y AMBIENTAL Y TRATAMIENTO COMO ESPACIOS PÚBLICOS VERDES Y DE FORESTACIÓN						
	ZRE - RU	SE REGISTRÁ POR LOS PARÁMETROS QUE SE ESTABLEZCAN EN EL PLAN ESPECÍFICO QUE LAS GENEREN						
ZONA MONUMENTAL	ZM	SE REGISTRÁN POR NORMAS DEL MINISTERIO DE CULTURA						
PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO	ZAQ	NO URBANIZABLE NI EDIFICABLE, SE REGISTRÁ POR NORMAS DEL MINISTERIO DE CULTURA						
RESERVA PAISAJISTA	RP	NO URBANIZABLE NI EDIFICABLE						

Fuente: IMPLA, 2015 .  
Elaboración: IMPLA, 2015.

### 3.12 Zona Agrícola

Constituida por áreas destinadas a la agricultura y la ganadería dentro del área urbana de la ciudad.

### 3.13 Expansión Agrícola

Son las áreas identificadas con vocación para la expansión de la frontera agrícola y de las actividades agropecuarias y agroindustriales.

CUADRO RESUMEN: ZONA AGRÍCOLA / EXPANSIÓN AGRÍCOLA							
ZONIFICACIÓN		DENSIDAD NETA	LOTE NORMALIVO	FRENTE DE LOTE	ALTURA EDIFICACIÓN	COEFICIENTE EDIFICACIÓN	ÁREA LIBRE
ZONA AGRÍCOLA	ZA	NO URBANIZABLE NI EDIFICABLE					
EXPANSIÓN AGRÍCOLA	EA	NO URBANIZABLE NI EDIFICABLE					



**3.14 Cuadro de Compatibilidades**

		RDB	RDM-1	RDM-2	RDA-1	RDA-2	I1R	CE	CV	CS	CZ	Cin	CM	I1	I2	I3	I4	E1	E2	E3	H1	H2	H3	H4	OU1	OU2	ZR	ZRE-CH	ZRE-PP	ZRE-PC	ZRE-PN	ZRE-RE	ZRE-RI 1	ZRE-RI 2	ZRE-RU	ZM	ZAQ	RP	ZA	EA			
1	RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA	RDB	O						O																		O																
2	RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA	RDM-1		O					O	O								O			O						O																
3	RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA	RDM-2			O				O	O	O							O			O	O					O																
4	RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA	RDA-1				O			O	O	O							O			O	O					O																
5	RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA	RDA-2					O					O						O			O	O					O																
6	VIVIENDA TALLER	I1R	O					O	O	O				O																													
7	COMERCIO ESPECIALIZADO	CE			O	O		O	O	O				O	O			O			O	O																					
8	COMERCIO VECINAL	CV			O				O					O				O			O	O																					
9	COMERCIO SECTORIAL	CS			O				O	O				O	O			O	O		O	O																					
10	COMERCIO ZONAL	CZ			O	O		O	O	O	O			O	O			O	O		O	O																					
11	COMERCIO INDUSTRIAL	Cin				O	O	O				O	O	O	O			O	O		O	O																					
12	COMERCIO METROPOLITANO	CM				O		O	O	O	O	O	O	O	O			O	O		O	O																					
13	INDUSTRIA ELEMENTAL	I-1	O	O	O		O	O						O				O	O		O	O																					
14	INDUSTRIA LIVIANA	I-2	O	O	O		O				O			O	O	O		O	O		O	O																					
15	GRAN INDUSTRIA	I-3												O	O	O																											
16	GRAN INDUSTRIA PESADA	I-4															O																										
17	EDUCACIÓN BÁSICA	E-1							O											O							O																
18	EDUCACIÓN TECNOLÓGICA	E-2							O											O							O																
19	EDUCACIÓN SUPERIOR UNIVERSITARIA	E-3							O												O						O																
20	POSTA MÉDICA	H-1																			O																						
21	CENTRO DE SALUD	H-2																				O																					
22	HOSPITAL GENERAL	H-3																					O																				
23	HOSPITAL ESPECIALIZADO	H-4																						O																			
24	USOS ESPECIALES TIPO 1	OU1																							O																		



		RDB	RDM-1	RDM-2	RDA-1	RDA-2	H1R	CE	CV	CS	CZ	CIn	CM	I1	I2	I3	I4	E1	E2	E3	H1	H2	H3	H4	OU1	OU2	ZR	ZRE-CH	ZRE-PP	ZRE-PC	ZRE-PN	ZRE-RE	ZRE-RI 1	ZRE-RI 2	ZRE-RU	ZM	ZAQ	RP	ZA	EA										
25	USOS ESPECIALES TIPO 2	OU2																								O																								
26	ZONA DE RECREACIÓN	ZR																									O																							
27	ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL CENTRO HISTÓRICO	ZRE-CH																										O																						
28	ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL VALOR PATRIMONIAL PAISAJÍSTICO	ZRE-PP																										O		O																				
29	ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL VALOR PATRIMONIAL AGRÍCOLA	ZRE-PA																												O																				
30	ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL PATRIMONIO NATURAL	ZRE-PN																										O				O																		
31	ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL DE RECUPERACIÓN	ZRE-RE																										O					O																	
32	ZONA DE REGLAM. ESPEC. POR RIESGOS MUY ALTOS CON RESTRICCIONES A SU CONSOLIDACIÓN	ZRE-RI 1																																O																
33	ZONA DE REGLAM. ESPEC. POR RIESGOS MUY ALTOS DE PAULATINA DESOCUPACIÓN	ZRE-RI 2																																		O														
34	ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL PARA DESARROLLO Y/O RENOVACIÓN URBANA	ZRE-RU																																																
35	ZONA MONUMENTAL	ZM																																																
36	ZONA PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO	ZAQ																																																
37	RESERVA PAISAJISTA	RP																										O																						
38	ZONA AGRÍCOLA	ZA																										O																						
39	EXPANSIÓN AGRÍCOLA	EA																																																

Fuente: IMPLA, 2015 .  
Elaboración: IMPLA, 2015.



#### **4. Del Cambio de Zonificación**

Cualquier modificación de la zonificación, posterior a la aprobación del Plan de Desarrollo Metropolitano, queda sujeta a las siguientes condiciones:

Ningún cambio de zonificación se puede realizar dentro del plazo de dos (02) años después de aprobado el Plan de Desarrollo Metropolitano. Sin embargo los gobiernos locales podrán solicitar cambios de zonificación que se consideren justificadamente necesarios y de interés distrital y/o provincial. Para tal efecto, deberán cumplir los requisitos estipulados en los Art. 50°, 51°, 52° y 53° del D.S. N°004-2011-VIVIENDA y el Texto Único de Procedimientos Administrativos- TUPA.

El cambio de zonificación no procede si el uso vigente es de mayor nivel que el solicitado, salvo por razones de riesgo físico no mitigable.

El cambio de zonificación debe comprender en su ámbito a los inmuebles vecinos, conformando un área mínima de una manzana o un sector. Se consideran como inmuebles vecinos a aquellos que comparten el frente de manzana del inmueble materia de la solicitud y los predios posteriores colindantes. Tratándose de inmuebles que comparten la misma vía local se consideran como inmuebles vecinos aquellos que estén ubicados en ambos frentes de manzana.

Los cambios de zonificación pueden ser propuestos de oficio por la Municipalidad interesada o pueden ser tramitados por sus propietarios y/o promotores ante la Municipalidad Distrital, para luego, a través de un Acuerdo Municipal, continuar el trámite en la Municipalidad Provincial, instancia que consigna éste hecho en la Ordenanza Municipal respectiva.

La solicitud de cambio de zonificación puede referirse a uno o más componentes o parámetros contenidos en la norma vigente: zona de uso predominante, usos permitidos, parámetros urbanísticos, parámetros

arquitectónicos, afectaciones por obras de carácter provincial (vías primarias, intercambios viales, puentes, equipamientos).

Tratándose de inmuebles ubicados en áreas de expansión urbana, con zonificación asignada pero aún no habilitados, no será necesaria la notificación a los inmuebles vecinos.

#### **5. Uso No Conforme**

Cuando una obra de construcción tiene un uso diferente al establecido en el Plano de Zonificación vigente, será considerada como de "Uso No Conforme". Las edificaciones consideradas como "Uso No Conforme" quedan sujetas a las siguientes disposiciones:

No se autorizará ampliación alguna en la obra de construcción ni una mayor inversión en las instalaciones.

No se permitirá el cambio o modificación de uso por otro que también está considerado como "Uso No Conforme".

Cuando el uso actual sea completamente distinto al que corresponde y cause molestias a los vecinos, se otorgará un plazo prudencial (el mismo que debe ser determinado por la MPA), para el traslado a una zona donde se permita el uso que tiene aquella obra de construcción.

Los edificios que tengan un uso No Conforme y cuya arquitectura atente contra la unidad estética del entorno, se le exigirá su apropiada modificación, durante el plazo concedido para su traslado y su adecuación de un nuevo usos al finalizar dicho plazo. En caso de suma gravedad se podrá exigir la demolición total o parcial del edificio.

Sólo se autorizarán las reparaciones indispensables para la seguridad e higiene.





## 6. Reglamento de Retiros

### 6.1. Generalidades

Los Retiros son considerados de necesidad y utilidad pública y como de interés social, por ser de beneficio para la comunidad. Permiten el aislamiento y la seguridad con respecto a la circulación exterior y, asimismo, contribuyen al mejoramiento del paisaje y el clima por las características de extrema sequedad de la ciudad.

El Retiro, se establece en base a cuatro criterios:

- Ensanche o rediseño vial, para concretar la continuidad de las secciones viales que la ciudad ha de requerir en el futuro.
- Arborización y ornato, dada la necesidad de forestación por las características del clima y la intensidad de la radiación solar en la ciudad.
- Aislamiento y protección de los ruidos y contaminación ambiental.
- Espacios para estacionamiento vehicular.

### 6.2. Definiciones

En el Título I, Generalidades, Norma G.040, Definiciones del Reglamento Nacional de Edificaciones, se establecen los siguientes conceptos:

**Fachada:** Paramento exterior de una edificación. Puede ser frontal, la que da hacia la vía a través de la que se puede acceder, lateral o posterior.

**Frente:** Lindero que limita con un acceso vehicular o peatonal. Se mide entre los vértices de los linderos que intersectan con él.

**Frente de Manzana:** Lindero frontal de uno o varios lotes colindantes. Se mide entre los vértices formados con los linderos exteriores de los lotes colindantes con las vías vehiculares, vías peatonales o áreas de uso público.

**Límite de Propiedad:** Cada uno de los linderos que definen la poligonal que encierra el área de un terreno urbano o rústico.

**Límite de Edificación:** Línea que define hasta dónde puede llegar el área techada de la edificación.

**Ochavo:** Recorte en chaflán en el lote en esquina de dos vías de circulación vehicular.

**Paramento Exterior:** Elemento de cierre que define los límites de la edificación y la separa del ambiente exterior no techado.

**Retiro:** Es la distancia que existe entre el límite de propiedad y el límite de edificación. Se establece de manera paralela al lindero del que se separa. El área de retiro, forma parte del área libre exigida en los parámetros urbanísticos y edificatorios.

### 6.3. Retiros

El área resultante del retiro deberá estar libre de edificaciones y muros, deberán habilitarse jardines y senderos al mismo nivel que las veredas de la calle y forestarse según su situación.

El área de los retiros pertenecientes a la propiedad, serán involucrados en el cómputo para establecer el coeficiente de edificación.

Sólo se permitirá la construcción de escaleras exteriores en los retiros municipales en las vías que no estén afectas a Vías Longitudinales



Metropolitanas, Vías Transversales Metropolitanas o Vías Arteriales Complementarias, siempre y cuando sirvan para aumentos de densidad o coeficientes de edificación, en los casos que el grado de consolidación de la edificación no lo permita, previo trámite y aprobación por el Municipio respectivo.

Los retiros delanteros en esquina, por visibilidad están establecidos para dar seguridad al tránsito vehicular. En ningún caso tendrán una dimensión menor a 4,00 metros lineales medidos sobre la perpendicular a la directriz del ángulo formado por los límites de propiedad correspondientes a cada vía que conforma la esquina.

Con relación a los diseños internos en vías locales exclusivamente de urbanizaciones residenciales y de lotes unifamiliares de media densidad, previa aprobación por las Comisiones Técnicas de las Municipalidades, se permitirá la ausencia de retiro siempre y cuando dejen en la misma sección vial un retiro entre el límite de propiedad y la vereda de 1,80 metros lineales como mínimo.

Para el caso de los Pueblos Tradicionales, se exigirá la construcción sobre el límite de propiedad sin dejar retiro alguno, con el fin de conservar el trazo y perfil urbano continuo. Para los pasajes peatonales normados por el Reglamento Nacional de Edificaciones, se permitirá la ausencia del retiro en el primer nivel sobre el límite de propiedad.

Dependiendo de la ubicación, el retiro del límite de edificación a partir del límite de propiedad, se da de acuerdo a los usos del suelo y al sistema vial, optándose por el de mayor dimensión.

Las zonas de Usos del Suelo no especificadas en la presente como la Zona de Reglamentación Especial (ZRE) y otras, dependerán de una Normatividad Especifica de acuerdo a cada caso.

Lo no establecido en el presente Reglamento, será regido por el Reglamento Nacional de Edificaciones.

**a) Retiros con Relación a los Usos del Suelo:**

RETIROS CON RELACIÓN A LOS USOS DEL SUELO	
RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA (RDB):	3,00 metros lineales
RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA (RDM1):	3,00 metros lineales
RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA (RDM2):	3,00 metros lineales
RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA (RDA1):	5,00 metros lineales
RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA (RDA2):	5,00 metros lineales
VIVIENDA TALLER (I1-R):	3,00 metros lineales
COMERCIO ESPECIALIZADO (CE):	Según Zona Residencial
COMERCIO VECINAL (CV):	Según Zona Residencial
COMERCIO SECTORIAL (CS):	Según Zona Residencial
COMERCIO ZONAL (CZ):	3,00 metros lineales
COMERCIO INDUSTRIAL (CIn):	3,00 metros lineales
COMERCIO METROPOLITANO (CM):	5,00 metros lineales
INDUSTRIA ELEMENTAL (I1):	3,00 metros lineales
INDUSTIA LIVIANA (I2):	3,00 metros lineales
GRAN INDUSTRIA (I3):	5,00 metros lineales
GRAN INDUSTRIA PESADA (I4):	12,00 metros lineales
SERVICIOS COMPLEMENTARIOS EDUCACION (E1-E4):	12,00 metros lineales
SERVICIOS COMPLEMENTARIOS SALUD (H1-H4):	12,00 metros lineales
USOS ESPECIALES (OU1):	5,00 metros lineales
USOS ESPECIALES (OU2):	12,00 metros lineales

Fuente: IMPLA, 2015.  
Elaboración: IMPLA, 2015.



RETIROS CON RELACIÓN AL SISTEMA VIAL	
EJES LONGITUDINALES METROPOLITANOS:	
Vías Interregionales	Normado por el Ministerio de Transportes y Comunicaciones
Vías Expresas	5,00 metros lineales
Anillos Viales	5,00 metros lineales
Vías Arteriales	3,00 metros lineales
Vías Colectoras	3,00 metros lineales
Vías Locales	3,00 metros lineales

Fuente: IMPLA, 2015.

Elaboración: IMPLA, 2015.

### b) Normas Complementarias.

Para efectos de Expropiaciones, se considerarán como causas de necesidad y utilidad pública y de interés social:

- i. Embellecimiento y saneamiento de la ciudad.
- ii. Apertura, ampliación y alineamiento de calles, la construcción de infraestructura vial tales como calzadas, puentes y caminos para facilitar el tránsito.
- iii. Creación o mejoramiento de fuentes propias de vida de una población y el establecimiento, explotación y conservación de un servicio público local.
- iv. Desocupación progresiva de áreas habilitadas en zonas de alto peligro en perjuicio de sus ocupantes.

Para los casos en que se haya construido sobre retiro municipal, se tienen dos alternativas:

- i. Si son de material noble, mientras no se demuelan, pagarán un derecho mensual del 0.2% del valor de las construcciones

- ii. Retirar las construcciones si son provisionales.

No se aceptarán construcciones nuevas por ningún motivo en los retiros municipales bajo sanción de demolición y multas reglamentarias en habilitaciones y licencias de construcción, y bajo responsabilidad del funcionario que autorice.

Para el caso de Retiros menores a 5,00 metros lineales, solo se permitirán las Rejas Translúcidas y Paramentos Opacos en un 75%, con un máximo de 2,50 metros de altura con relación al nivel de la vereda, y para el caso de Paramentos Opacos en un 100%, se permitirán cuando los Retiros sean iguales o mayores a 5,00 metros lineales.

Solo estarán exceptuados del retiro, los que se acrediten con una Resolución del Ministerio de Cultura – Dirección Desconcentrada de Arequipa por estar en Zona de Reglamentación Especial.

Para los usos OU, Servicios Complementarios de Educación (E1-E4), Servicios Complementarios de Salud (H1-H4), I2 e I3, serán obligatorios los retiros laterales y posteriores de 5,00 metros lineales

## CAPÍTULO 2: ZONAS DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL

### 1. Definiciones

Zona de Reglamentación Especial

Son áreas urbanas y de expansión urbana, con o sin construcción, que poseen características particulares de orden físico, ambiental, social o económico, que pueden ser desarrolladas urbanísticamente mediante



Planes Específicos para mantener o mejorar su proceso de desarrollo urbano-ambiental.

## **2. Tipos de Zonas de Reglamentación Especial**

El presente Plan en cumplimiento de lo dispuesto en el DS004-2011-VIVIENDA establece los siguientes tipos de Zonas de Reglamentación Especial:

- Zona de Reglamentación Especial Centro Histórico (ZRE-CH)
- Zona de Reglamentación Especial de Valor Patrimonial Paisajístico (ZRE-PP)
- Zona de Reglamentación Especial de Valor Patrimonial Agrícola (ZRE-PA)
- Zona de Reglamentación Especial Patrimonio Natural (ZRE-PN)
- Zona de Reglamentación Especial de Recuperación (ZRE-RE)
- Zona de Reglamentación Especial por Riesgos Muy Altos con restricciones a su consolidación (ZRE-RI 1)
- Zona de Reglamentación Especial por Riesgos Muy Altos de paulatina desocupación (ZRE-RI 2)
- Zona de Reglamentación Especial para Desarrollo y/o Renovación Urbana (ZRE-RU)

## **3. Disposiciones relativas a las Zonas de Reglamentación Especial**

### **3.1 Desarrollo de Parámetros Urbanísticos para las siguientes Zonas de Reglamentación Especial:**

**Zona de Reglamentación Especial de Valor Patrimonial Paisajístico (ZRE-PP)**, zonas ubicadas principalmente en los pueblos tradicionales, donde se determinan parámetros urbanísticos.

**Zona de Reglamentación Especial por Riesgos Muy Altos con restricciones a su consolidación (ZRE-RI 1)**, definidas por zonas consolidadas por edificación, localizadas en suelos con Riesgos Muy Altos. En estas zonas deberán desarrollarse políticas para la mitigación de estos riesgos y definiéndose como zonas que contienen Usos No Conformes, tal como se establece en el acápite 5 del presente Capítulo.

**Zona de Reglamentación Especial por Riesgos Muy Altos de paulatina desocupación (ZRE-RI 2)**, conformada por las áreas identificadas como de alto riesgo no mitigable y en donde el grado de consolidación es escaso. Se deberán desarrollar políticas para su recuperación física y ambiental y tratamiento como espacios públicos verdes y de forestación. Cualquier edificación existente deberá ser reubicada paulatinamente.

### **3.2 Áreas de intervención de Planes Específicos**

El Plan Específico es el instrumento técnico normativo cuyo objetivo es complementar la planificación urbana de las localidades, facilitando la actuación u operación urbanística, en un área urbana o de expansión urbana, cuyas dimensiones y condiciones, ameriten un tratamiento integral especial.

Los planes específicos intervienen sectores con las siguientes características:

- Calidad histórica, monumental, cultural y/o arquitectónica.
- Zonas paisajísticas – naturales, de interés turístico y/o de conservación.
- Áreas de recuperación, protección y/o de conservación de áreas naturales.
- Zonas urbanas con niveles de riesgo medio o alto.



- Zonas que ameriten la optimización de las mismas, generando estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar los procesos de desarrollo urbanístico.

En las siguientes Zonas de Reglamentación Especial se desarrollarán Planes Específicos:

**Zona de Reglamentación Especial Centro Histórico (ZRE-CH)**, que por su valor histórico-cultural estará sujeta al Plan Específico del Centro Histórico y su Área de Amortiguamiento. Para ello se conformará un Equipo Técnico con integrantes de la Gerencia del Centro Histórico y Zona Monumental – Unidad de Planificación y Gestión Urbana y del Instituto Municipal de Planeamiento, bajo coordinación de éstos últimos. El Plan Específico será evaluado por el Instituto Municipal de Planeamiento y recibirá la conformidad correspondiente.

**Zona de Reglamentación Especial Patrimonio Agrícola (ZRE-PA)**, zonas en las que su valor está definido por la interacción del hombre con la naturaleza. Está sujeta al desarrollo de un Plan Específico, el mismo que será evaluado por el Instituto Municipal de Planeamiento y recibirá la conformidad correspondiente.

**Zona de Reglamentación Especial Patrimonio Natural (ZRE-PN)**, zonas definidas por valores de carácter natural, en donde se desarrollará un Plan Específico, el mismo que será evaluado por el Instituto Municipal de Planeamiento y recibirá la conformidad correspondiente.

**Zona de Reglamentación Especial de Recuperación (ZRE-RE)**, zonas que por su actual estado, deberán ser sujetas a un proceso de Renovación Urbana establecida en el Plan Específico correspondiente, el mismo que será evaluado por el Instituto Municipal de Planeamiento y recibirá la conformidad correspondiente.

**Zona de Reglamentación Especial para Desarrollo y/o Renovación Urbana (ZRE-RU)**, zonas que por su tamaño, ubicación y propiedad del Estado, tienen un gran potencial para el desarrollo de actividades de carácter metropolitano, en donde se desarrollará un Plan Específico, el mismo que será evaluado por el Instituto Municipal de Planeamiento y recibirá la conformidad correspondiente.

### **3.3 Delimitación de áreas de intervención de Planes Específicos en el PDM Arequipa y Lineamientos para su intervención**

El Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa 2015 – 2025 establece los siguientes Planes Específicos, cuya delimitación se encuentra graficada en el Plano: Delimitación de Planes Específicos del PDM Arequipa:

#### **a. Centro Histórico y Área Monumental**

Comprende el área existente en los dos márgenes de la cuenca del río Chili, en la margen izquierda está comprendido por las avenidas y/o calles Goyeneche, Tacna, San Martín, Av. Unión, Calvario, Blondell, Filtro, Buena Vista, Av. La Marina, Malecón Vallecito, Puente de Fierro, Pasaje Martinetti, Los Naranjos e Ibáñez; y en la margen derecha está comprendido por las avenidas y/o calles León Velarde, Melgar, Miguel Grau, 22 de Agosto, Mariano Melgar, Tronchadero, Urubamba, Av. Ejército, Sevilla, Los Arces, Emmel, Ernesto Novoa Loreto, Puente de Fierro, Callejón de los Huesitos; además de su área de influencia directa, buscando homogenizar ambos frentes y manzanas de las vías delimitadoras.

La propuesta del Plan específico deberá cumplir con los siguientes Lineamientos:

- Conservar del Patrimonio Arquitectónico e implementar apoyos y estímulos de carácter técnico, social y económico para la conservación, mantenimiento y restauración



- Desalentar el cambio de uso de vivienda a comercio para conservar el carácter residencial de los barrios
- Impulsar el mejoramiento de la vivienda
- Privilegiar el enfoque urbanístico frente a los enfoques culturalistas y turísticos, en la dotación de equipamientos
- Optimizar el uso del suelo urbano, buscando reforzar, controlar y organizar las actividades comerciales, financieras y de servicios existente
- Promover la desconcentración de equipamientos de alcance metropolitano
- Recuperar el espacio público urbano como estrategia de revitalización urbana, que permita reorganizar y racionalizar el tráfico vehicular, liberando sectores para uso peatonal
- Promover la reestructuración del transporte público y privado
- Promover la diversidad de usos
- Promover una ciudad compacta propiciando una mayor densidad poblacional estable

La responsabilidad de la elaboración de este Plan Específico recae en el Equipo Técnico que se conformará con integrantes de la Gerencia de Centro Histórico y Zona Monumental – Unidad de Planificación y Gestión Urbana y del Instituto Municipal de Planeamiento, bajo coordinación de éstos últimos. El Plan Específico será evaluado por el Instituto Municipal de Planeamiento y recibirá la conformidad correspondiente.

#### **b. Cuenca Urbana del río Chili**

Comprende el área existente ubicada entre las vías Av. Bolognesi, Av. Arequipa, Av. Miguel Grau, Av. Cayma, Ramón Castilla, Av. Francisco Bolognesi, Av. Ejército, La Recoleta, Gerónimo Gustavo Novoa, Av.

Fernandini, Av. Paisajista, Av. Mollendo, Malecón Vallecito, Av. La Marina, Víctor Raúl Haya de la Torre, Chilina.

- La propuesta del Plan Específico deberá cumplir con los siguientes Lineamientos:
- Preservar su carácter Natural y Paisajista.
- Preservar la integridad del río Chili y su hidrografía.
- Identificar y Reglamentar los sectores que admitan usos de recreación Pública.

Esta zona tiene como principales parámetros los de ser un sector no urbanizable ni edificable por lo cual deberá contar con un Plan Específico, el mismo que será aprobado por la MPA, previo visto bueno del IMPLA (Instituto Municipal de Planeamiento) y cualquier intervención a realizarse dentro del área declarada u otros espacios colindantes deberán contar, necesariamente, con la conformidad del IMPLA y opinión de la Superintendencia del Centro Histórico. La actual delimitación de la Cuenca Urbana está dada por Ordenanza Municipal N° 739 y 775.

#### **c. Canteras de Sillar**

Comprende el área existente ubicada entre los límites de consolidación de la urbanización de APIPA, siguiendo por una trocha carrozable en el norte, siguiendo las cumbres de los cerros aledaños y quebradas hasta llegar al valle de Uchumayo, para continuar rodeando las áreas agrícolas de Uchumayo hasta llegar a la Laguna de Añashuayco, siguiendo el curso de las quebradas hasta llegar a la actual ubicación de las Canteras de Añashuayco.

La propuesta del Plan específico deberá cumplir con los siguientes Lineamientos:



- Plantear con exactitud sus límites y zonificación.
- Generar una zona de amortiguamiento para su protección.
- Resguardarla de cualquier intervención manteniendo su total integridad.
- Promover su carácter turístico de manera controlada sin afectar su integridad.

#### **d. Parque Salaverry**

Es el sector ubicado en la parte posterior del cuartel Salaverry sector que actualmente está calificado como riesgo volcánico, por lo cual deberá elaborarse su Plan Específico, el mismo que será evaluado por el Instituto Municipal de Planeamiento y recibirá la conformidad correspondiente.

La propuesta del Plan específico deberá cumplir con los siguientes Lineamientos:

- Promover las actividades recreativas del sector en concordancia al desarrollo de su Plan Específico.
- Determinar las políticas específicas de delimitación según su uso de suelo propuesto.
- Generar una zona de amortiguamiento para su protección.
- Articular funcionalmente las actividades que desarrolle respecto al sistema urbano existente.

#### **g. Plataforma Andrés Avelino Cáceres**

Comprende el área existente ubicada entre las avenidas Los Incas, Andrés Avelino Cáceres, Vidaurrázaga, Alcides Carrión.

La propuesta del Plan Específico deberá cumplir con los siguientes Lineamientos:

- Promover estímulos económicos y/o tributarios para mejorar las condiciones en las que se desarrollan las diferentes actividades comerciales.
- Reordenar las actividades existentes acorde a los lineamientos productivos de la ciudad.
- Mejoramiento de las condiciones de desorden y precariedad actualmente existentes.
- Reglamentar sus usos buscando reforzar, controlar y organizar cualquier actividad que pueda admitir.
- Plantear con exactitud sus límites y zonificación.
- Salvaguardar y promover las actividades agrícolas y recreativas del sector en concordancia al desarrollo de su Plan Específico.
- Determinar las políticas específicas de protección y delimitación de su uso de suelo propuesto.
- Generar una zona de amortiguamiento para su protección.
- Elaborar la reglamentación específica del sector.
- En el parque Daniel Alcides Carrión se deberá procurar el 70% área verde (ZRP) y 30% RDA-2, teniendo en cuenta que en este porcentaje se incluyen vías.

#### **h. Ríos Socabaya y Sabandía**

Comprende las riberas de los ríos Socabaya y Sabandía, teniendo por parámetros, los de no urbanizable ni edificable.

La propuesta del Plan específico deberá cumplir con los siguientes Lineamientos:



- Plantear con exactitud sus límites y zonificación.
- Elaborar la reglamentación específica del sector.
- Preservar su carácter Natural y Paisajista.
- Preservar la integridad de su hidrografía.
- Reglamentar sus usos buscando reforzar, controlar y organizar cualquier actividad que pueda admitir.

#### **i. Centralidad Río Seco**

Comprende el área existente ubicada entre las avenidas Aviación, Vía de Evitamiento y Av. Industrial.

La propuesta del Plan Específico deberá cumplir con los siguientes Lineamientos:

- Promover estímulos económicos y/o tributarios para mejorar las condiciones en las que se desarrollan las actividades que se desarrollen en el sector.
- Reordenar las actividades existentes acorde a los lineamientos productivos de la ciudad.
- Generar una Unidad de Gestión Urbanística que garantice el desarrollo integral de la centralidad.
- Mejoramiento de las condiciones urbanas existentes.
- Reglamentar sus usos buscando reforzar, controlar y organizar cualquier actividad que pueda admitir.
- Consolidar al sector como una nueva centralidad metropolitana

#### **j. Parque Tasahuayo**

Comprende el área existente ubicada entre la Alameda Dolores, Calle Colón, avenida José Olaya, Benigno Ballón Farfán, avenidas Los Incas, Vidaurrázaga, Andrés Avelino Cáceres y Alcides Carrión.

La propuesta del Plan específico deberá cumplir con los siguientes Lineamientos:

- Salvaguardar y promover las actividades recreativas del sector en concordancia al desarrollo de su plan específico.
- Determinar las políticas específicas de protección y delimitación de su uso de suelo propuesto.
- Generar una zona de amortiguamiento para su protección.
- Elaborar la reglamentación específica del sector.

#### **k. Cuartel de Tingo**

Comprende el área existente ubicada entre las avenidas Alfonso Ugarte, Sepúlveda, Paisajista, Las Américas, Irlanda, pasando por las rondas de áreas agrícolas ubicadas en la parte posterior del cuartel Arias Aragüez y rodeando el mismo.

La propuesta del Plan Específico deberá cumplir con los siguientes Lineamientos:

- Promover las actividades recreativas del sector en concordancia al desarrollo de su plan específico.
- Determinar las políticas específicas de delimitación según su uso de suelo propuesto.
- Generar una zona de amortiguamiento para su protección.





- Articular funcionalmente las actividades que desarrolle respecto al sistema urbano existente.

## CAPÍTULO 3: NORMAS DE HABILITACIÓN URBANA

### 1. Normas Generales

Los proyectos de habilitación urbana deberán desarrollarse dentro de las áreas establecidas en el Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa, las mismas que se regirán por las normas establecidas en el presente Título y por las disposiciones contenidas en el Título II del Reglamento Nacional de Edificaciones.

En el área urbana determinada por el Plan de Desarrollo Metropolitano, se podrán realizar habilitaciones para la ubicación de las diferentes actividades urbanas, siendo su clasificación la establecida en el Plano de Zonificación.

Toda habilitación urbana para uso mixto o compatible con el de vivienda, se ajustará a lo dispuesto en el Título III del presente Reglamento.

La habilitación urbana, en lo referente al aspecto vial, se adecuará a las secciones de vías establecidas en el Plan Vial.

Las habilitaciones urbanas aprobadas con sujeción al presente Plan de Desarrollo Metropolitano, en lo que corresponde a las áreas de aporte, vías y áreas públicas definidos en él, son inalienables, inembargables e imprescriptibles y en ningún caso pueden ser transferidos a particulares y/o modificarse el uso para el que fueron destinados originalmente, salvo los casos previstos por Ley.

Las normas técnicas contenidas en el presente Capítulo se aplicarán a los procesos de habilitación de tierras para fines urbanos, en concordancia a las normas de Desarrollo Urbano de la localidad, emitidas en cumplimiento del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

### 2. Habilitaciones para Uso de Vivienda

#### 2.1 Definición

Constituyen Habilitaciones Residenciales aquellos procesos de habilitación urbana que están destinados predominantemente a la edificación de viviendas y que se realizan sobre terrenos calificados con una Zonificación afín.

Las habilitaciones Residenciales, de acuerdo a su clasificación podrán ejecutarse sobre terrenos ubicados en zonas de expansión urbana y en las áreas que determine el Plan de Desarrollo Metropolitano, con sujeción a los parámetros establecidos en el Plano y Reglamento de Zonificación.

#### 2.2 Clasificación de Habilitaciones Residenciales

Habilitaciones para uso de Vivienda o urbanizaciones

Habilitaciones para uso de Vivienda Taller

#### 2.3 Requerimientos técnicos de diseño

Las habilitaciones para uso de vivienda deberán considerar a ésta, como parte integral de la ciudad.

El diseño deberá ser efectuado dentro de un criterio de estructura integral, de tal manera que los diversos elementos que conforman la urbanización (vías, áreas de recreación, áreas para servicios, zonas comerciales, etc.) se ubiquen de acuerdo a sus propias funciones y la interrelación entre dichos elementos.



El diseño de lotización y vías para fines de habilitación, deberá ajustarse a lo siguiente:

- El área de lote será igual a lo establecido Título III, Capítulo 1 del presente reglamento.
- El diseño de vías deberá adecuarse tanto en la continuidad de su trazo, y en sus secciones transversales a lo establecido en el Plan Vial.

#### 2.4 Aportes reglamentarios para uso público

Los propietarios o titulares de los predios sujetos a los procesos de habilitación urbana en las áreas determinadas en el Plan de Desarrollo Metropolitano, están sujetos a la obligación urbanística de efectuar o ceder los Aportes Reglamentarios, los mismos que se establecen en relación a la densidad poblacional.

Los aportes de Habilitación Urbana constituyen un porcentaje del Área Bruta descontando las áreas de cesión para vías expresas, arteriales y las áreas de reserva para proyectos de carácter provincial o regional y se fijan de acuerdo al tipo de Habilitación Residencial a ejecutar.

APORTES REGLAMENTARIOS PARA HABILITACIONES URBANAS CON FINES RESIDENCIALES					
Tipo de Habilitación	Recreación Pública	Educación*	Otros Fines*	Estudios Urbanos	FCMP
Residencial Densidad Baja (RDB)	10 %	2 %	1 %	0.5 %	2 %
Residencial Densidad Media (RDM)	10 %	2 %	3 %	0.5 %	2 %
Residencial Densidad Alta (RDA)	17 %	3 %	4 %	0.5 %	2 %
Vivienda Taller IIR	10 %	2 %	2 %	0.5 %	2 %

Se priorizará la entrega de aportes en terreno, incluso si éstos no cumplieran con los requisitos mínimos establecidos en el Reglamento Nacional de Edificaciones, consolidándose además todos los aportes en un solo lote.

(\*) Los aportes en terreno menores a 90 m2 podrán ser redimidos en dinero

#### Notas.

Aporte monetario por Estudios Urbanos 0.5% destinados para el IMPLA

Aporte FCMP (Fondo de Creación y mantenimiento de Parques) 2% para los distritos en donde se realice la habilitación urbana

### 3. Habilitaciones para Uso Comercial

#### 3.1 Definición

Son Habilitaciones para uso Comercial aquellas destinadas predominantemente a la edificación de locales donde se comercializan bienes y/o servicios y que se realizan sobre terrenos calificados con una Zonificación afín o compatible.

#### 3.2 Clasificación de Habilitaciones Comerciales

Habilitaciones para uso de Comercial Exclusivo

Habilitaciones para uso de Comercio y otros usos (Uso Mixto)

#### 3.3 Habilitaciones para uso de Comercio Exclusivo

Son aquellas conformadas por lotes para fines de edificación conformadas por lotes para fines de edificación de locales comerciales.

No están obligadas a entregar Aportes de Habilitación Urbana, puesto que por sus características constituyen un equipamiento urbano de la ciudad.

#### 3.4 Habilitaciones para usos Comercial y Otros Usos - Mixto

Son aquellas conformadas por lotes para fines de edificación de locales comerciales y de usos compatibles como vivienda, vivienda-taller o industria, con sujeción a los parámetros establecidos en los planos de Zonificación y su Reglamento del Plan de Desarrollo Metropolitano.

#### 3.5 Aportes reglamentarios para uso público

Estos tipos de habilitación deberán cumplir con efectuar aportes, para fines específicos de acuerdo a lo siguiente:



APORTES REGLAMENTARIOS PARA HABILITACIONES URBANAS COMERCIALES Y OTROS USOS – USO MIXTO		
Tipo de Habilitación	Recreación Pública	Otros fines
Uso Comercial y Otros usos – Uso Mixto	10 %	1 %
Se priorizará la entrega de aportes en terreno, incluso si éstos no cumplieran con los requisitos mínimos establecidos en el Reglamento Nacional de Edificaciones, consolidándose además todos los aportes en un solo lote.		

Fuente: IMPLA, 2015.  
Elaboración: IMPLA, 2015.

#### 4. Habilitaciones para Uso Industrial

##### 4.1 Definición

Son Habilitaciones para uso Industrial aquellas destinadas predominantemente a edificación de locales industriales y que se realizan sobre terrenos calificados con una Zonificación afín o compatible.

##### 4.2 Aportes reglamentarios para uso público

Las habilitaciones para uso industrial deberán cumplir con el aporte de habilitación urbana de acuerdo al siguiente cuadro:

APORTES REGLAMENTARIOS PARA HABILITACIONES URBANAS DE USO INDUSTRIAL		
Tipo de Habilitación Industrial	Recreación Pública	Otros fines
1, 2, 3 y 4	1 %	2 %
Se priorizará la entrega de aportes en terreno, incluso si éstos no cumplieran con los requisitos mínimos establecidos en el Reglamento Nacional de Edificaciones, consolidándose además todos los aportes en un solo lote.		

Fuente: IMPLA, 2015.  
Elaboración: IMPLA, 2015.

#### 5. Habilitaciones para Usos Especiales

##### 5.1 Definición

Constituyen Habilitaciones para Usos Especiales aquellos procesos de habilitación urbana que están destinados a la edificación de locales educativos, religiosos, de salud, institucionales, deportivos, recreacionales y campos feriales.

Las habilitaciones para Usos Especiales, podrán llevarse a cabo con sujeción a los parámetros establecidos en Plano y Reglamento de Zonificación del Plan de Desarrollo Metropolitano.

## TÍTULO IV

### EXPANSIÓN URBANA

#### 1. DEFINICIONES

**Áreas de Expansión Urbana:** Son áreas de expansión urbana aquellas señaladas en el plano de Expansión Urbana reservadas para habilitaciones urbanas en el corto, mediano y largo plazo y que en el plano de Zonificación tienen asignado un uso.

#### 2. PROPUESTA DE EXPANSIÓN URBANA

La propuesta de expansión urbana de la ciudad de Arequipa se presenta y consolida en tres (03) horizontes de desarrollo (corto, mediano y largo plazo) respondiendo a los procesos de conurbación y metropolización en curso, ordenar el impacto de la vialidad propuesta sobre las áreas agrícolas y las medidas para controlar y ordenar la ocupación del área



agrícola especialmente en las islas rústicas generadas por el crecimiento urbano.

Forman parte de la propuesta de Expansión Urbana, el Plano de expansión Urbana y el presente reglamento

#### **a. Horizontes de Planeamiento**

La propuesta se desarrolla en tres horizontes de planeamiento:

1. corto plazo, al 2017
2. mediano plazo, al 2020
3. largo plazo, al 2025

#### **b. Descripción de la propuesta de expansión urbana**

Respecto a la localización, las áreas de expansión urbana se distribuyen mayoritariamente en la periferia del área metropolitana (noroeste, norte, este y sureste), procurando que también los distintos usos se distribuyan de manera equilibrada, especialmente en las zonas noroeste y sureste, en las que el crecimiento es más importante.

Las áreas de expansión urbana, se localizan en suelos eriazos, de los cuales, la mayoría de ellos están incursos en procesos de ocupación o invasión no consolidada por la edificación. El restante se trata de suelos agrícolas, para los que hay que precisar dos condiciones: las áreas agrícolas contiguas a vías, donde es necesario ordenar su ocupación racional; y las áreas agrícolas que han quedado encerradas en el desarrollo urbano, dificultando su explotación y suponiendo en la actualidad una ruptura para una continuidad urbana deseable. La función ambiental de los suelos cultivados se compensa con la resultante de los parques previstos y las nuevas zonas de recreación pública que deberán crearse con la urbanización de los suelos eriazos.

## **TÍTULO V**

### **SISTEMA VIAL**

La propuesta de ordenamiento del PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO DE AREQUIPA 2015-2025 incluye el Sistema Vial, el cual se ha realizado, fundamentalmente, mediante el señalamiento y caracterización de la estructura vial, que, a manera de Red, pretende garantizar la articulación y transitabilidad eficiente tanto del área metropolitana como de las Unidades Urbanas cuya caracterización de homogeneidad referente a condiciones de uso, edificabilidad, densidad y alturas entre otras, se integran en un sistema ordenador para el tránsito y transporte metropolitano.

Metodológicamente se entiende que las Unidades Urbanas son ámbitos privados demandantes de servicios (vialidad, accesibilidad, transporte, infraestructuras urbanas, zonas de recreación pública, etc.), mientras que las Redes, son los espacios destinados a prestar dichos servicios.

El equilibrio entre las capacidades de las Redes que las sirven y la cantidad de uso previsto para las Zonas y su tipo es lo que garantiza un funcionamiento eficiente del ámbito, y dentro de las redes en el caso del Plan Metropolitano adquieren una especial relevancia las relacionadas con la vialidad, la accesibilidad y el transporte como elementos básicos en la construcción de un modelo metropolitano funcional y ambientalmente sostenible.

Es por ello que la correcta definición de un sistema vial y de transporte metropolitano coherentemente integrado es una de las claves principales para la mejora de las condiciones de habitabilidad del área metropolitana



de Arequipa y para sustentar su previsible desarrollo futuro con garantías de éxito.

Además de los aspectos funcionales, la ordenación de los sistemas de vialidad y de transporte debe considerar otros aspectos tales como:

Las potencialidades de desarrollo.

La viabilidad real de mejorar y/o ampliar las redes

Los valores ambientales, paisajísticos y patrimoniales.

En el Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa adquiere una gran importancia el Sistema Vial, el cual responde a los principales problemas en el orden de articulación y transitabilidad, que en la actualidad presenta el área metropolitana.

De ésta forma el objetivo es el de definir y caracterizar este Sistema, que ha de servir a las áreas urbanas consolidadas, a los suelos urbanizables previstos, a las nuevas áreas de centralidad propuestas y a las zonas de densificación residencial planteadas por el PDM.

Las condiciones del tráfico y de la estructura vial del área metropolitana y las dificultades existentes para su transformación, en virtud tanto de la organización urbana como del soporte físico en el que se asienta Arequipa, hacen imprescindible plantearse como un objetivo prioritario la reorganización del tráfico y del transporte de pasajeros metropolitano, dando un decidido impulso a la implantación de modos de transporte público de pasajeros eficientes frente al uso del vehículo privado y a los modos de transporte público actuales.

Todas las propuestas del Plan de Desarrollo Metropolitano en materia de vialidad y transporte deben tener como criterio principal la potenciación del

transporte público, previendo en todos los nuevos ejes viales plataformas reservadas o carriles específicos para transporte público.

Complementariamente se debe favorecer mediante diferentes actuaciones los modos de transporte no motorizados, sean éstos peatonales o en bicicleta, mediante la implantación de red de ciclovías y con actuaciones para la mejora de la movilidad peatonal, especialmente en las áreas centrales de mayor actividad.

La iniciativa en marcha para la implantación de un Sistema Integrado de Pasajeros debe ser considerada como el germen de las actuaciones de transformación de la movilidad metropolitana que necesita Arequipa.

Asimismo deberá considerarse en las nuevas actuaciones la integración entre los diferentes modos de transporte para optimizar los canales viales y fomentar el transporte no motorizado, mediante intercambiadores modales en los distintos niveles de transporte de pasajeros; el SIT con líneas de autobuses alimentadoras, con redes de autobuses provinciales y regionales, con red de ciclovías, con línea de cercanías ferroviaria y con el aeropuerto.

### ***El Sistema Vial***

Para la elaboración de la propuesta del Sistema Vial Urbano de la Ciudad de Arequipa al año 2025, se ha considerado como antecedentes el Sistema Vial existente; así como también la propuesta vial del Plan Director de Arequipa Metropolitana 2002-2015, aprobado por Ordenanza Municipal N° 160 del 14.11.2002 por la Municipalidad Provincial de Arequipa.

El objetivo de la propuesta del Sistema Vial Urbano es establecer un sistema de REDES VIALES, que satisfaga la demanda de tránsito y transporte actual y futura, que garantice la interrelación entre los diferentes sectores del área urbana, así como la vinculación de ésta con el resto de la región y del país.



La concepción del sistema está sustentada en el modelo de desarrollo urbano del actual PDM, presentando un sistema de centralidades que tendrán que ser articuladas entre sí, a través de una red que conforme se vayan cumpliendo los objetivos estratégicos del Plan se irán consolidando según los horizontes propuestos.

### **Clasificación Normativa de Vías**

El sistema Vial Urbano está compuesto de vías con diferente función y jerarquía, las cuales se han agrupado en la siguiente clasificación vial.

#### **1. Vías Interregionales**

Son las vías que forman parte del Sistema Nacional de Carreteras, las mismas que integran a la ciudad de Arequipa con el resto de las regiones del país, además que circunvalan la ciudad de Arequipa. Estas vías están destinadas principalmente al transporte interdepartamental de pasajeros y de carga.

Estas vías son:

La Carretera de integración de la Costa: De carácter longitudinal que relaciona el área metropolitana con las ciudades y puertos localizados en la costa. Se encuentra configurado por la Variante de Uchumayo y la Panamericana Sur.

La Carretera de integración Regional de la Sierra: De carácter longitudinal que relaciona el área metropolitana con las ciudades y asentamientos ubicados en la zona de la sierra, a través de la prolongación de la Carretera Yura, Av. Aviación y vía de Evitamiento.

#### **2. Vías Expresas**

Son los principales elementos de la estructuración del sistema vial, que en forma vertebral articulan el área metropolitana en su conjunto. Así mismo, articula a la ciudad con los ejes de articulación regional.

Están localizadas en la parte central de la ciudad, las cuales contienen y articulan:

- Centralidades: Centro Principal, Centro Norte y Centro Sur
- Servicios especializados de carácter regional y metropolitano
- Orienta y canaliza las actividades de producción, consumo, intercambio y gestión de la ciudad.

Es el marco que conecta los flujos tanto de las centralidades localizadas próximas al mismo, como de los ejes transversales. Soporta el transporte masivo metropolitano, transporte particular de velocidad y en algunos sectores tráfico pesado y ferrocarril.

Están contenido en los siguientes distritos y vías:

- Cerro Colorado: Av. Aviación, Av. Villa Hermosa, Autopista Arequipa – La Joya
- Yanahuara – Sachaca: Av. Paralela a vía del Ferrocarril
- Arequipa: Variante de Uchumayo, Av. Forga
- José L. Bustamante y Rivero: Av. Andrés Cáceres, Paseo de La Cultura
- Paucarpata: Av. Los Claveles



### 3. Anillos Viales

Los anillos viales propuestos se caracterizan por rodear el área central de la ciudad canalizando los flujos de transporte por ellos y evitando la concentración dentro del centro histórico de la ciudad. Se plantean dos anillos viales:

#### a. Primer Anillo Vial:

Se caracteriza por coincidir con la delimitación del área central. Constituye el elemento controlador y regulador de los flujos vehiculares provenientes de la periferia o del entorno. Se encuentra configurado por las avenidas: La Marina, Malecón Vallecito, vía paralela a la Av. Parra, Venezuela, Progreso, Arequipa y Juan de la Torre.

#### b. Segundo Anillo Vial:

Constituye el segundo elemento regulador de los flujos vehiculares, se encuentra configurado por las avenidas: Cayma, Trinidad Morán, José Abelardo Quiñones, Víctor Andrés Belaunde, Metropolitana, Miguel Forga, Los Incas, Londres, Prolongación Mariscal Castilla, Teniente Ferrer, Progreso, Carlos Marx, Rossevelt, Av. que rodea el Colegio Militar, Puente de Chilina y Av. Ramón Castilla.

### 4. Vías Arteriales

Son aquellas que por su grado de articulación, conexión, magnitud y jerarquía en el sistema vial urbano interrelacionan los grandes sectores de la ciudad entre sí. Se articulan directamente con las vías Expresas y los Anillos Viales.

Su función es la de permitir el tránsito vehicular, con media o alta fluidez, baja accesibilidad y relativa integración con el uso del suelo colindante. Estas vías deben permitir una buena distribución y repartición del tráfico a las vías colectoras y locales.

Destaca entre las vías arteriales el Eje residencial el cual se encuentra configurado por las avenidas: Túpac Amaru, Prolongación Mariscal Castilla, San Martín, Jorge Chávez, Perú, Rosaspata, Simón Bolívar, Amazonas, Ricardo Palma, José Olaya, Leticia, Oscar Neves, Calle Elías Aguirre, Ferrer, Prado, Chocano Prado, carretera Chilina - Arequipa, Pasando por Charcani, Av. 54, Av. De las Torres.

### 5. Vías Colectoras

Son las vías que sirven para llevar el tránsito de las vías locales a las arteriales. Dan servicio tanto al tránsito de paso como hacia las propiedades adyacentes. Pueden ser colectoras distritales o interdistritales. Entre sus características se pueden señalar:

- El flujo de tránsito es interrumpido frecuentemente por intersecciones semaforizadas, cuando empalman con vías arteriales.
- Cuentan con señalización horizontal y vertical cuando empalman con vías locales.
- Se permite estacionamiento controlado.

### 6. Vías Locales

Son aquellas vías cuya función principal es proveer acceso a los predios o lotes, debiendo llevar únicamente su tránsito propio, generado tanto de ingreso como de salida.



Por ellas transitan vehículos livianos, ocasionalmente semi pesados; se permite estacionamiento vehicular y existe tránsito peatonal irrestricto. Las vías locales se conectan entre ellas con las vías colectoras.

### **7. Intercambios Viales**

Se aprueban áreas de reserva de 65 metros de radio mínimo para las siguientes Intercambios Viales sujetas a estudios específicos.

- Intercambio Vial: Cono Norte
- Intercambio Vial: Av. Aviación/ Autopista Arequipa-La Joya
- Intercambio Vial: Autopista Arequipa-La Joya/Prolongación Av. Industrial.
- Intercambio Vial: Av. Aviación/Vía de Evitamiento
- Intercambio Vial: Av. Primavera/Villa Hermosa
- Intercambio Vial: Puente Grau
- Intercambio Vial: Av. Arequipa/Av. Progreso
- Intercambio Vial: Av. Sepúlveda/Av. Venezuela
- Intercambio Vial: Av. Jesús/Av. Los Incas
- Intercambio Vial: Av. Los Incas/Av. Dolores
- Intercambio Vial: Av. Jesús/Av. Los Claveles
- Intercambio Vial: Variante de Uchumayo/Vía de Evitamiento
- Intercambio Vial: Variante de Uchumayo/Av. Pérez Aranibar
- Intercambio Vial: Variante de Uchumayo/Sector Amautas
- Intercambio Vial: Puente San Isidro/ Av. Alfonso Ugarte
- Intercambio Vial: Miguel Forga/Los Incas
- Intercambio Vial: Andrés Avelino Cáceres/Vidaurrázaga
- Intercambio Vial: Andrés Avelino Cáceres/Alcides Carrión
- Intercambio Vial: Av. Alfonso Ugarte/ Sector Cuartel de Tingo
- Intercambio Vial: Arancota/ Urb. Palacio 1

## **TÍTULO VI**

### **MECANISMOS DE GESTIÓN URBANA**

#### **1. GENERALIDADES**

El Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa constituye un instrumento técnico-normativo, de gestión flexible y de permanente actualización, que define una visión de desarrollo, objetivos, estrategias, y propuestas específicas. Orienta la programación de acciones y proyectos específicos para el desarrollo urbano sostenible.

Se entiende por gestión del Plan al conjunto de actividades desarrolladas por la Municipalidad provincial de Arequipa y demás Entidades Públicas y Privadas destinadas a lograr su implementación.

Los Mecanismos de Gestión Urbana parten de la premisa que el planeamiento urbano sostenible, la participación ciudadana y la coordinación interinstitucional, deben desempeñar un rol estratégico en el desarrollo de la ciudad de Arequipa.

#### **2. INSTITUCIONALIZACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO DE AREQUIPA**

Se entiende por implementación del Plan al conjunto de actividades desarrolladas por la Municipalidad provincial de Arequipa y demás Entidades Públicas y Privadas destinados a la realización material de las intervenciones y actuaciones previstas en el Plan.

En términos generales, la implementación del Plan de Desarrollo Metropolitano requiere las siguientes acciones:





#### **a. Instrumentación Técnico-Normativa**

Elaborar las normas, reglamentos y ordenanzas complementarios que requiere la aplicación del Plan.

#### **b. Instrumentación Económica – Financiera**

Desarrollar los estudios de pre inversión e inversión para viabilizar las propuestas y proyectos del Plan.

#### **c. Instrumentación Administrativo - Institucional**

Funcionamiento pleno del Instituto Municipal de Planeamiento (IMPLA), de acuerdo a sus funciones e instrumentos de gestión.

Reestructurar órganos municipales existentes como la Oficina de Planificación, Presupuesto y Racionalización, la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Arequipa.

Consolidar instancias de concertación interinstitucional y/o entre otros que fueran necesarios de crearse.

Modernizar la Municipalidad Provincial de Arequipa como promotora y ejecutora de proyectos y obras, y como prestadora de servicios públicos, dotándola de infraestructura, recursos humanos especializados, tecnológicos y logísticos.

#### **d. Gestión de Proyectos y Recursos Económicos**

Gestionar los proyectos identificados en el Plan, con recursos del Gobierno Central, de cooperación internacional, de la inversión privada o con recursos municipales propios, a fin de ejecutar las obras de los proyectos estructurantes de desarrollo urbano del Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa.

#### **e. Formulación de Estudios, Ejecución de Obras y Acciones**

Llevar a cabo las acciones, estudios y obras requeridas de acuerdo a las previsiones del Plan de Desarrollo Metropolitano y a las competencias

municipales, lineamientos y normatividad del Sistema Nacional de Inversión Pública.

#### **f. Monitoreo del Plan de Desarrollo Urbano**

Realizar el seguimiento, evaluación y retroalimentación permanente del Plan de Desarrollo Metropolitano para su constante actualización. La formulación del Sistema de Monitoreo de Plan de desarrollo Metropolitano de Arequipa, es responsabilidad del Instituto Municipal de Planeamiento (IMPLA).

### **3. RESPONSABILIDAD DE LA GESTIÓN DEL PLAN**

Corresponde a la Municipalidad Provincial de Arequipa la realización de las actividades relacionadas con la gestión, ejecución y seguimiento del Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa.

Para ello ha otorgado directa responsabilidad de la gestión del Plan al Instituto Municipal de Planeamiento (IMPLA), de acuerdo a lo establecido en las Ordenanzas Municipales 875-2014 y 954-2015, el cual en su calidad de Organismo Público Descentralizado de la Municipalidad Provincial de Arequipa, con personería jurídica de derecho Público Interno y con autonomía administrativa, funcional, técnica, económica, presupuestaria y financiera.

Para ello, el IMPLA tiene las siguientes funciones:

- Formula, organizar, evaluar y dar conformidad a los planes de desarrollo integral e institucional, reglamento de acondicionamiento territorial, plan de desarrollo urbano, plan de medio ambiente y otros planes en el ámbito metropolitano.
- Formular proyectos de inversión en el ámbito provincial.
- Administrar el Banco de Proyectos de inversión de su competencia.
- Convocar a los agentes económicos y sociales más dinámicos de los sectores públicos y privados en los procesos de desarrollo local,



MUNICIPALIDAD  
PROVINCIAL DE  
AREQUIPA

para involucrarlos en compromisos de inversión y cooperación técnica.

- Actualización y reajuste de la zonificación general de la provincia de Arequipa.
- Elaborar los lineamientos de Planes de Desarrollo Concertado distritales.

Asimismo, de manera complementaria el Concejo Municipal Provincial de Arequipa, la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad provincial de Arequipa y las Municipalidades Distritales tienen responsabilidades en la gestión del Plan, de acuerdo a lo siguientes:

#### **El Concejo Municipal Provincial de Arequipa**

Está conformado por el Alcalde Provincial y sus regidores. Constituye en el principal promotor del Plan, siendo convocado y liderado por el Alcalde Provincial. Se encarga de aprobar la normatividad y reglamentación para el gobierno metropolitano y provincial.

#### **La Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Arequipa**

Es el órgano administrativo de carácter técnico que, dentro de sus funciones municipales inherentes, será el encargado de la aplicación tanto del Plan de Desarrollo Metropolitano como de cualquier otro instrumento de planificación urbana que sea competencia de la Municipalidad Provincial de Arequipa. Constituye, por tanto, la instancia ejecutiva del plan.

#### **Las Municipalidades Distritales**

Les corresponde formular y aprobar, en los términos previstos por la legislación de Acondicionamiento Territorial y de Desarrollo Urbano así como por el presente Reglamento, el desarrollo del Plan en sus respectivos



ámbitos territoriales en estricta correspondencia con el Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa.

Les corresponde además, ejecutar las acciones de promoción y control dirigidas al cumplimiento de sus propios planes en concordancia con el Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa 2016-2025.

## **TÍTULO VII**

### **DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES**

**PRIMERA.-** Los actos administrativos que permitan determinar las zonificaciones y el establecimiento de vías metropolitanas, que afecten a los predios de carácter privado, serán a través de los Certificados de Zonificación y Vías, los mismos que serán emitidos por el Instituto Municipal de Planeamiento, respecto de aquellos predios que no hayan transgredido la normatividad de carácter nacional y local.

En los casos de los predios rústicos que hayan sufrido cambios de carácter físico, sin contar con la respectiva autorización y/o trámite pertinente concluido, con anterioridad a la aprobación de la presente Ordenanza, estarán condicionados a la no emisión de los actos administrativos que permitan establecer la zonificación aprobada en la presente, siempre y cuando no hayan cancelado el pago por el concepto de incorporación al área de expansión urbana, el que será definido de acuerdo a lo establecido en la Segunda Disposición. Asimismo el pago por concepto de la sanción pecuniaria (multa por realizar habilitaciones urbanas, cambios de uso, sin contar con la respectiva autorización), el que será definido de acuerdo a lo establecido en la Segunda Disposición, de tal forma que no se expedirán certificados de Zonificación y Vías, respecto de aquellos predios que hayan cometido la comisión de infracciones inherentes al presente caso y que no



hayan cancelado los pagos mencionados y aprobados en la presente Ordenanza. Dejando en claro que por el principio de Autoridad y la prevalencia del Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa 2016 - 2025, éste subsistirá respecto a cualquier norma urbanística y solo podrá ser modificado por el Concejo Municipal de la Municipalidad Provincial de Arequipa, siguiendo los lineamientos establecidos por el D.S. 004-2011-VIVIENDA.

Para la ejecución perfecta de lo mencionado en el párrafo precedente, es de necesidad lógica la identificación de los predios sujetos a lo detallado, de tal forma que el IMPLA, tendrá un plazo de 30 días hábiles, para poder establecer la individualización de los predios inmersos al presente extremo, lo cual se deberá de efectuar de manera expresa, con ala respectiva notificación de acuerdo a ley.

**SEGUNDA.-** El Instituto Municipal de Planeamiento (IMPLA), tendrá 45 días hábiles, a partir de la aprobación de la presente, para formular el reglamento de sanciones y derechos por los conceptos de los procedimientos mencionados en el artículo precedente.

**TERCERA** En las áreas donde el Plan Vial propone nuevas vías, paralelamente se establece zonificaciones urbanas, por el hecho de colindar con dichas vías. Sobre el particular es preciso dejar en claro que las zonificaciones establecidas como urbanas solo surtirán efecto siempre y cuando las vías propuestas resulten consolidadas físicamente como tales, de tal suerte que mientras ello no suceda, no se expedirán actos administrativos (Certificados de Zonificación y Vías), respecto a los predios que han sido pasibles de cambio de zonificación por el presente caso.

**CUARTA.-** Teniendo en cuenta que el Centro Histórico de Arequipa y su Área de Amortiguamiento tienen gran importancia metropolitana y en su estructura urbana, así como la de sus corredores, anillos viales,

intercambios viales y de su Reserva Paisajista, por lo cual urge la aprobación del Plan Específico del Centro Histórico y su Área de Amortiguamiento que en el Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa ha sido delimitado y zonificado como Zona de Reglamentación Especial Centro Histórico (ZRE-CH).

Para el cumplimiento de este fin se conformará un Equipo Técnico con integrantes de la Gerencia de Centro Histórico y Zona Monumental – Unidad de Planificación y Gestión Urbana y del Instituto Municipal de Planeamiento (IMPLA), bajo coordinación de éstos últimos, para la formulación del documento final del Plan Maestro del Centro Histórico (PMCH). Este Equipo Técnico cuenta con un plazo de 45 días hábiles a partir de la publicación de la presente Ordenanza, a fin de la presentación del PMCH ante el IMPLA, para su evaluación y visto bueno, previamente a su presentación al Concejo Municipal para su aprobación mediante Ordenanza Municipal. Este plazo no exime a la Gerencia del Centro Histórico y Zona Monumental el trámite de opiniones favorables de otras instancias que por Ley corresponden al Plan Maestro y son de su responsabilidad.

**QUINTA.-** Los propietarios, conductores y/o poseedores de predios que hayan obtenido actos administrativos que determinen la aprobación de habilitaciones urbanas, y /o determinaciones plasmados en certificados de Zonificación y Vías, Resoluciones y Ordenanzas Municipales, que hayan aprobado incorporaciones al área de expansión urbana, serán sujetos de formalizar su situación ante el Instituto Municipal de Planeamiento, en virtud a lo prescrito en la Ley Nro. 26878, la misma que dentro de su marco jurídico establece “Quienes a la vigencia de la presente Ley, contarán con resolución consentida de la autoridad competente que aprueba los estudios preliminares y/o estudios definitivos de su proyecto de habilitación urbana”.



**SEXTA.-** Todo predio que se encuentre incurso en proceso judicial antes de la aprobación del Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa 2016 – 2025 y dentro del ámbito establecido del PDM, no podrá acceder a la Zonificación hasta que el mencionado proceso sea resuelto en última instancia, lo cual se encuentra de manera vinculante y de cumplimiento obligatorio en el Plano 2.b Plano: Habilitaciones informales incursas en procesos judiciales. Ningún funcionario podrá emitir Certificados o cualquier documento que contravenga lo dispuesto en la presente disposición.

**SÉTIMA.-** Los Asentamientos Humanos, Urbanizaciones Populares, entre otros, que cuenten con saneamiento físico-legal y que se encuentren fuera de la expansión urbana, deberán de contar con un Plan Específico y con la respectiva evaluación de riesgos, lo cual será evaluado por el IMPLA, para poder determinar las acciones pertinentes que conlleven a una determinación congruente en relación al conflicto de actos administrativos emitidos por administraciones municipales.

**OCTAVA.-** Las instituciones educativas que en el marco de la política de desconcentración del Centro Urbano de la ciudad, proyecten sus sedes en áreas protegidas (áreas agrícolas, zonas de reglamentación especial, etc.) deberán presentar un proyecto de Planeamiento Integral que será evaluado por el IMPLA y recibirá la conformidad correspondientes, bajo los mecanismos establecidos en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano y en el propio Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa, siempre y cuando cumplan con los requisitos mínimos siguientes:

- a. área mínima del terreno 3,5 ha.
- b. el área a edificarse no deberá exceder del 20% del área bruta del terreno.

- c. el área libre será 80%, que será destinado para áreas arborizadas, porcentaje que será del cálculo respecto del área bruta del terreno.
- d. la Institución Educativa queda obligada a aportar de este 80% a la Municipalidad Provincial de Arequipa, a perpetuidad, un área mínima de 1/5 destinado a Área Libre, para fines de recreación pública (siendo por tanto, este aporte inalienable e imprescriptible), en compensación a la pérdida de los servicios ambientales que prestan estas áreas protegidas.

**NOVENA.-** Las Municipalidades Distritales tendrán plazo de 360 días contados a partir de la publicación de la presente Ordenanza para formular y/o adecuar sus Planes Urbanos Distritales de conformidad a lo dispuesto en el Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa 2016 - 2025 y al Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Además, las Municipalidades Distritales, a partir de la vigencia de la presente ordenanza Municipal, deberán suspender la emisión de cualquier acto administrativo que contravenga el Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa. De existir incompatibilidad entre normas de algún distrito y el presente Plan, prevalece el Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa 2016 - 2025.

**DÉCIMA.-** Los aspectos no contemplados en el presente plan y su reglamento serán resueltos mediante Ordenanza Municipal aprobada por el Concejo Municipal de Arequipa a propuesta del Instituto Metropolitano de Planeamiento – IMPLA.

**DÉCIMO PRIMERA.-** La presente Ordenanza conlleva a la adecuación de las siguientes Ordenanzas Municipales en lo que se opongan: Ordenanza Municipal N°934, del 06 de octubre 2015, Ordenanza Municipal N°903, del 31 de diciembre 2014, Ordenanza Municipal N°886, del 23 de octubre 2014, (queda sin efecto legal el artículo 4°), Ordenanza Municipal N°778,



MUNICIPALIDAD  
PROVINCIAL DE  
AREQUIPA

**IMPLA** |  
Instituto Municipal  
de Planeamiento

del 20 de noviembre 2012, Ordenanza Municipal N°764, del 31 de julio 2012, Ordenanza Municipal N°697, del 08 de julio del 2011, (expresamente, quedan sin efecto legal los artículos 5° y 6° del Capítulo II - De la incorporación a la expansión urbana y la zonificación residencial de densidad alta), y otras que se opongan de manera parcial a la presente.

**DÉCIMO SEGUNDA.**- La presente Ordenanza deroga las Ordenanzas Municipales: Ordenanza Municipal N°906, del 31 de diciembre 2014, Ordenanza Municipal N°495, del 14 de noviembre 2007, Ordenanza Municipal N°160, del 14 de noviembre 2002; y otras que se opongan a la presente.