



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 (1TR): Es la zona destinada a vivienda compatible con Industria elemental.

ZONA RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA RDB		
Unifamiliar	Densidad Neta	Hasta 165 hab/ha
	Lote mínimo	300.00 m ²
	Frente mínimo	12.00 ml
	Altura de edificación	2 pisos
	Coeficiente 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
Usos Compatibles		CV, ZR

ZONA RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA RDM-1		
Unifamiliar	Densidad Neta	De 166 a 900 hab/ha
	Lote mínimo	90.00 m ²
	Frente mínimo	8.00 ml
	Altura de edificación	3 pisos
	Coeficiente 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
Multifamiliar	Densidad Neta	166 a 1300 hab/ha
	Lote mínimo	150.00 m ²



	Frente mínimo	8.00 ml
	Altura de edificación	4 pisos
	Coeficiente 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
Usos Compatibles		CV, CS, E-1, H-1, ZR
ZONA RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA RDM-2		
Multifamiliar	Densidad Neta	De 901 a 1400 hab/ha
	Lote mínimo	150.00 m2
	Frente mínimo	8.00 ml
	Altura de edificación	5 pisos
	Coeficiente 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
Multifamiliar (*)	Densidad Neta	901 a 1400 hab/ha
	Lote mínimo	180.00 m2
	Frente mínimo	8.00 ml
	Altura de edificación	6 pisos
	Coeficiente 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
Usos Compatibles		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		
Multifamiliar	Densidad Neta	De 1401 a 2250 hab/ha
	Lote mínimo	240.00 m2
	Frente mínimo	15.00 ml
	Altura de edificación	6 pisos 1.5 (a+r) **
	Coeficiente 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



Multifamiliar (*)	Densidad Neta	1401 a 2250 hab/ha
	Lote mínimo	300.00 m2
	Frente mínimo	15.00 ml
	Altura de edificación	7 pisos 1.5(a+r) **
	Coeficiente 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
Usos Compatibles		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		
Multifamiliar*	Densidad Neta	De 2251 a 2800 hab/ha
	Lote mínimo	600.00 m2
	Frente mínimo	15.00 ml
	Altura de edificación	10 pisos 1.5(a+r) **
	Coeficiente 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
	Conjunto Residencial	Densidad Neta
Lote mínimo		1000.00 m2
Frente mínimo		
Altura de edificación		12 pisos ó 1.5(a+r) **
Coeficiente 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
Usos Compatibles		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.

ZONA VIVIVENDA TALLER I1R		
Unifamiliar	Densidad Neta	Hasta 900 hab/ha
	Lote mínimo	150.00 m2



	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
Usos Compatibles		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 ESTACIONAMIENTO
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 1.5 (a+r)	45% 45% + 5% por c/piso adicional***	4.20	1 c/2 viv
	MULTIFAMILIAR (*)	DE 1401 A 2250 HAB/HA	300.00 m2	15.00 ml	7 PISOS 1.5 (a+r)	50% 50% + 5% por c/piso adicional***	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 cara 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		RESIDENCIA/COMPATIBILIDAD
					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 ²	10.00 ml	SEGÚN PROYECTO			
INDUSTRIA LIVIANA I-2	NO MOLESTA NO PELIGROSA	1,000.00 m ²	20.00 ml	SEGÚN PROYECTO			I1 (hasta 20%)
GRAN INDUSTRIA I-3	MOLESTA CON CIERTO GRADO DE PELIGROSIDAD	2,500.00 m ²	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.

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 REGIRÁN 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 REGIRÁN 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 REGIRÁN 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 REGIRÁN POR LOS PARÁMETROS CORRESPONDIENTES A LA ZONIFICACIÓN COMERCIAL O RESIDENCIAL PREDOMINANTE					
CENTRO DE SALUD H-2	20,000 A 50,000	SE REGIRÁN POR LOS PARÁMETROS CORRESPONDIENTES A LA ZONIFICACIÓN COMERCIAL O RESIDENCIAL PREDOMINANTE					
HOSPITAL GENERAL H-3	30,000 A 125,000	SE REGIRÁN POR LOS PARÁMETROS CORRESPONDIENTES A LA ZONIFICACIÓN COMERCIAL O RESIDENCIAL PREDOMINANTE					
HOSPITAL ESPECIALIZADO H-4	125,000	SE REGIRÁN POR LOS PARÁMETROS CORRESPONDIENTES A LA ZONIFICACIÓN COMERCIAL O RESIDENCIAL PREDOMINANTE					



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, orfelinatos.

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 REGISTRARÁ POR LOS PARÁMETROS CORRESPONDIENTES A LA ZONIFICACIÓN COMERCIAL O RESIDENCIAL PREDOMINANTE					
	OU2	SE REGISTRARÁ POR LOS PARÁMETROS CORRESPONDIENTES A LA ZONIFICACIÓN COMERCIAL O RESIDENCIAL PREDOMINANTE					
ZONA RECREACIÓN	ZR	SE REGISTRARÁ POR LOS PARÁMETROS QUE SE ESTABLEZCAN EN EL PLANEAMIENTO INTEGRAL QUE LA GENERE. PERMITIÉNDOSE UN 5% DE ÁREA CONSTRUIDA COMO MÁXIMO					
ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL	ZR - CH	SE REGISTRARÁ POR LOS PARÁMETROS QUE SE ESTABLEZCAN EN EL PLAN ESPECÍFICO QUE LAS GENEREN					
	ZRE - PP	165 HAB/HA	300.00 m ² o el lote existente	s. d.	6 m hacia el frente 9m al interior con retiro de 4m	2.30 en predios hasta 150 m ² 1.85 en predios sin construcción y área de terreno mayor a 151 m ²	40% uso residencial 40% uso comercial
	ZRE - PA	SE REGISTRARÁ POR LOS PARÁMETROS QUE SE ESTABLEZCAN EN EL PLAN ESPECÍFICO QUE LAS GENEREN					
	ZRE - PN	SE REGISTRARÁ POR LOS PARÁMETROS QUE SE ESTABLEZCAN EN EL PLAN ESPECÍFICO QUE LAS GENEREN					
	ZRE - RE	SE REGISTRARÁ 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 REGISTRARÁ POR LOS PARÁMETROS QUE SE ESTABLEZCAN EN EL PLAN ESPECÍFICO QUE LAS GENEREN					
ZONA MONUMENTAL	ZM	SE REGISTRARÁN POR NORMAS DEL MINISTERIO DE CULTURA					
PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO	ZAQ	NO URBANIZABLE NI EDIFICABLE, SE REGISTRARÁ POR NORMAS DEL MINISTERIO DE CULTURA					
RESERVA PAISAJISTA	RP	NO URBANIZABLE NI EDIFICABLE					

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 NORMATIVO	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

(Ver Cuadro de Compatibilidades)



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 Específica 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

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

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 hechas sobre el retiro municipal, en forma trimestral o anual, por el usufructo del área ocupada.
- 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.