



**MUNICIPALIDAD
PROVINCIAL
DE AREQUIPA**

**ADECUACIÓN DEL
PLAN DIRECTOR DE AREQUIPA METROPOLITANA 2002-2015
AL
REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y
DESARROLLO URBANO
(DS 027-2003-VIVIENDA Y SUS MODIFICATORIAS
DS 032-2003-VIVIENDA, 012-2004-VIVIENDA Y 028-2005-VIVIENDA)**

Arequipa, Setiembre 2007



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE AREQUIPA

ALCALDE

Simón Balbuena Marroquín

REGIDORES

*Carlos Vizcarra Velazco
Edward Gallegos Vargas
Maria Huanacuni Layme
Henry Hurtado Peralta
German Chipana Huanca
Amparo Quispe Bustinza
Rissy Calderón Zeballos
Ricardo Sánchez Fernández
Oscar Valencia Muñoz
Jorge Cueva Escobedo
Yaird Jhon Ortiz Medina
Andy Villanueva Gandarillas
Alberto Messa Meza
Jorge Sumari Buendía
Henry Calderón Salinas*

COORDINACIÓN GENERAL

*Oscar Valencia Muñoz
Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano*

*Ing. Estuardo Tello Pereyra
Gerente de Desarrollo Urbano*

COORDINACIÓN TÉCNICA

*Arq. Manuel Málaga Lazo
Consultor GEA Desarrollo*

Equipo Técnico

*Arq. Ricardo Monroy Piazze
Sub Gerente de Centro Histórico*

*Arq. Edward Cervantes Montoya
Sub Gerente de Asentamientos Humanos*

*Arq. César Luque Arróspide
Representante de la Sub Gerencia Transporte Sostenible*

Arequipa, Setiembre 2007



El de 14 de noviembre del 2007, fue aprobada la **Adecuación del Plan Director de Arequipa Metropolitana 2002-2015 al Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano** por unanimidad en Sesión de Concejo Municipal mediante Ordenanza Municipal N° 495 publicada el 17 de noviembre del 2007.



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE AREQUIPA
ORDENANZA MUNICIPAL No. 495-2007-MPA

Arequipa, 15 Noviembre 2007

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE AREQUIPA

POR CUANTO:

El Concejo Municipal Provincial de Arequipa en Sesión Extraordinaria realizada el día 14 de Noviembre de 2007;

CONSIDERANDO:

Que, de acuerdo al precepto Constitucional contenido en el Artículo 195° de la Carta Magna, los gobiernos locales promueven el desarrollo y la economía local, y la prestación de los servicios públicos locales, teniendo dentro de sus competencias el de Planificar el desarrollo urbano y rural de su circunscripción, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial;

Que, en cuanto a la organización del espacio físico y uso del suelo, las Municipalidades Provinciales tienen entre otros, la función específica y exclusiva de aprobar el Plan de Acondicionamiento territorial de nivel provincial, que identifique las áreas urbanas y de expansión urbana, así como las áreas de protección y de seguridad por riesgos naturales, las áreas agrícolas y las áreas de conservación ambiental. De igual modo, aprobar el Plan de Desarrollo Urbano, el Plan de Desarrollo Rural, esquema de zonificación de áreas urbanas, el Plan de Desarrollo de Asentamientos Humanos y otros, de acuerdo con el Plan de Acondicionamiento Territorial, de conformidad a lo previsto en el Artículo 79°, Incs. 1.1 y 1.2 de la Ley N° 27972;

Que, el D.S. N° 027-2003-VIVIENDA aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, el mismo que constituye el marco normativo nacional para los procedimientos que deben seguir las Municipalidades en materia de planeamiento y gestión de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano;

Que, de acuerdo al Artículo 4° del D.S. N° 027-2003-VIVIENDA el Plan de acondicionamiento territorial es el instrumento de planificación que permite el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales, la distribución equilibrada de la población y el desarrollo de la inversión pública y privada en el ámbito urbano y rural de la provincia;

Que, la primera disposición transitoria del D.S. N° 027-2003-VIVIENDA, modificado por el D.S. N° 012-2004-VIVIENDA, y el D.S. N° 028-2005-VIVIENDA, dispone que las Municipalidades que cuenten con planes urbanos vigentes, tendrán un plazo hasta diciembre del 2006 para adecuar sus disposiciones en materia de desarrollo urbano al referido Decreto Supremo, plazo que ha concluido, pero que no exime de la obligación de cumplir con el proceso de adecuación. Mas aun, si la citada norma en su disposición transitoria establece un plazo de cinco años para que las Municipalidades que cuenten con Planes Urbanos en proceso de aprobación, adecuen sus disposiciones a lo establecido en el D.S. N° 027-2003-VIVIENDA;

Que, Comisión de Desarrollo Urbano señala que el Reglamento de acondicionamiento territorial y desarrollo, plantea una estructura de Plan de Desarrollo Urbano, respecto del cual el Plan Director de Arequipa Metropolitana no se ajusta, lo que obliga a su actualización y complementación, proceso que está en curso mediante la O.M. N° 473 y su modificatoria la O.M. N° 484, de forma que resolverá las contradicciones entre la Municipalidad Provincial y algunas Municipalidades distritales, en aplicación del Plan Director de Arequipa Metropolitana. Tendiendo en consideración lo previsto en el último párrafo de la Tercer Disposición Transitoria del D.S. N° 2003-VIVIENDA, que dispone que en caso de existir incompatibilidad entre los parámetros técnicos, urbanísticos o edificatorios, establecidos en las normas de desarrollo urbano de alguna provincia o distrito y los establecidos en dicho Reglamento, serán de aplicación éstos últimos;

Que, el documento de adecuación, señala como objetivo general adecuar el Plan Director de la Ciudad de Arequipa al Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, según la normalidad vigente; como objetivos específicos señala: a) uso de nomenclatura y parámetros de acuerdo a las normas; b) Medidas de corrección de vacíos de información y/o contradicciones con el Plan de Desarrollo Urbano; c) Proporcionar insumos para actualizar el Plan de Desarrollo Urbano; d) Establecer bases e insumos para elaborar el Plan de Acondicionamiento Territorial;

Que, el citado documento establece criterios para la adecuación, entre ellas mencionar, que dicha adecuación se concentra en la adecuación de la zonificación y sus parámetros técnicos, urbanísticos y edificatorios, aplicación de las normas legales aplicables; Uso de la nomenclatura nacional de acuerdo a la realidad local, reforzar la política de densificación del Plan Director, reforzar la protección de los suelos no urbanizables, y otros;

Que, entre las recomendaciones de la Comisión, resaltan, que la propuesta de densificación de la ciudad deberá tener una correspondencia con los parámetros urbanísticos y edificatorios de cada zona, la asignación de los parámetros urbanísticos y edificatorios debe estar sustentado en estudios, acompañar el Plan de Desarrollo Urbano con plano a escala y geo-referenciados en garantía de los mismos, elaborar la reglamentación del Plan de Desarrollo Urbano desde el nivel general al específico, efectuarse un estudio exhaustivo del Plan Vial, y las correcciones necesarias y otros;

Que, es conveniente señalar que mediante la Ordenanza Municipal N° 473 de fecha 07 de junio del 2007, se ha ordenado el inicio de la elaboración del Plan de Acondicionamiento Territorial de la Provincia de Arequipa, el Plan de Desarrollo Urbano y el Plan específico, de acuerdo al D.S. N° 027-2003-VIVIENDA, conformando el Equipo Técnico responsable, el mismo que viene trabajando;

Que, en este orden de análisis y bajo los fundamentos expuesto es conveniente aprobar la adecuación del Plan Director de Arequipa Metropolitana 2002 - 2015, aprobado por la Ordenanza Municipal N° 160 de fecha 14 de noviembre del 2002), al Reglamento de acondicionamiento territorial y desarrollo Urbano, aprobado por el D.S. N° 027-2003-VIVIENDA y sus modificatorias;

Que, de acuerdo al Artículo 40° de la Ley N° 27972, las Ordenanzas Municipales son normas de materias en lo que tiene competencia;

Que, de acuerdo al Artículo 9.4 y 9.5 de la Ley N° 27972 el Concejo Municipal es competente para aprobar los Planes de Acondicionamiento Territorial de nivel provincial y el Plan de Desarrollo urbano, esquema de zonificación de áreas urbanas, entre otros. Por ende, corresponde al Concejo Municipal Provincial de Arequipa, aprobar la presente adecuación del Plan Director de Arequipa Metropolitana;

Que, estando a las atribuciones conferidas en el Art. 9 y de conformidad a las facultades contenidas en el Artículo 40° de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972 y con el voto unánime de los señores Regidores.

SE ORDENA:

Artículo 1°.- Aprobar la Adecuación del Plan Director de Arequipa Metropolitana 2002-2015, aprobado por la Ordenanza Municipal N° 160, al Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, aprobado por el D.S. N° 027-2003-VIVIENDA y sus Modificatorias.

Artículo 2°.- Ratificar la vigencia del Plan Director de la Ciudad de Arequipa, aprobado por la Ordenanza Municipal N° 160 de fecha 14 de noviembre de 2002, y sus modificatorias, con la Adecuación descrita en el artículo precedente.

Artículo 3°.- Disponer la derogación de toda norma, que se oponga a la presente Ordenanza Municipal.

Artículo 4°.- Encargar a la Sub Gerencia de Relaciones Públicas y Prensa la publicación de la presente Ordenanza Municipal conforme a Ley.

POR TANTO:

Mando se registre, comuniqué, publique y cumpla.



SR. SEBASTIÁN TORRIZO CONCHA
SECRETARIO GENERAL



SR. SIMÓN BALBUENA MARROQUÍN
ALCALDE DE AREQUIPA



CONTENIDO

1. Antecedentes	6
2. Base Legal e Institucional	7
3. Objetivos de la Adecuación	8
4. Criterios para la Adecuación	8
5. Adecuación	9
a. Zonificación	
a.1 Zonificación Residencial	10
a.2 Zonificación Comercial	19
a.3 Zonificación Industrial	20
a.4 Otras Zonificaciones	21
b. Cuadro de Compatibilidad de Usos	22
c. Usos No Conformes	23
6. Insumos para la Actualización del Plan de Desarrollo Urbano	23
a. Situación Identificada	
b. Recomendaciones	
7. Normas Complementarias	24
Anexos	25



1. Antecedentes

El Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano (DS 027-2003-VIVIENDA y sus modificatorias DS 012-2004-VIVIENDA y DS 028-2005-VIVIENDA constituye el marco normativo nacional para los procedimientos que deben seguir las municipalidades en el ejercicio de sus competencias en materia de planeamiento y gestión de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano.

Establecía que las municipalidades que cuenten con planes urbanos vigentes, tenían plazo hasta diciembre del 2006 para adecuar sus disposiciones en materia de desarrollo urbano a las contenidas en el referido Reglamento.

Tal es el caso del Plan Director de Arequipa Metropolitana 2002-2015 (PDAM), (Ordenanza Municipal No. 160 del 14.11.2002 y sus Ordenanzas Municipales complementarias OM N° 218, OM N° 347 y OM N° 454). Se hace por tanto, indispensable su adecuación al Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

El Reglamento establece que la vigencia del PDAM es de 5 años contados a partir de su publicación (14.11.02) y además plantea una estructura de Plan de Desarrollo Urbano a la cual el PDAM no se ajusta, lo que obliga a su actualización y complementación; proceso que está en curso mediante la OM N° 473 y su modificatoria OM N° 484.

En síntesis, la presente Adecuación resolverá las contradicciones entre la Municipalidad Provincial de Arequipa y algunas Municipalidades Distritales en la aplicación del Plan de Desarrollo Urbano y aportará insumos para su actualización.



2. Base Legal e Institucional

- Constitución Política del Estado
- Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades
- Ley N° 26878, Ley General de Habilitaciones Urbanas
- DS N° 010-2005-VIVIENDA, Reglamento de la Ley General de Habilitaciones Urbanas
- DS N° 027-2003-VIVIENDA, Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano
- DS N° 032-2003-VIVIENDA, Modificación al Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano
- DS N° 012-2004-VIVIENDA, Modificación al Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano
- DS N° 028-2005-VIVIENDA, Modificación al Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano
- DS N° 011-2006-VIVIENDA, Reglamento Nacional de Edificaciones
- OM N° 115 que *aprueba las normas técnicas del Plan de Gestión del Centro Histórico y la Zona Monumental de Arequipa, crea el Área de Tratamiento, Intervención y Protección,*
- OM N° 160 que *aprueba el Plan Director de Arequipa Metropolitana,* 27.09.2001
- OM N° 218 que *prohíbe la modificación del Plan Director de Arequipa Metropolitana por el periodo de 2 años,* 11.11.2003
- OM N° 347 que *prorroga el plazo de vigencia de la OM N° 218 por el periodo de tres años,* 14.11.2005
- OM N° 454 que en su Artículo 1 *declara la incompatibilidad de uso de las Áreas Verdes y Naturales con los usos de Suelo Urbanizable y prohibir los cambios de Zonificación de las Áreas Verdes y Naturales a Suelo Urbano o Suelo Urbanizable establecidos en el Plan Director de Arequipa Metropolitana (ahora denominado Plan de Desarrollo Urbano según el DS N° 027-2003-VIVIENDA y sus modificatorias); y, en su Artículo 2° deja sin efecto la Disposición Transitoria de la Ordenanza Municipal N° 160-2002 y da por concluidos y denegados todos los expedientes pendientes tramitados al amparo de la mencionada disposición*
- OM N° 473 que *da inicio a la elaboración del Plan de Acondicionamiento Territorial, Plan de Desarrollo Urbano y Plan Específico*
- OM N° 484 que *modifica la OM 473 creando la Comisión Consultiva Multisectorial*
- Informe N° 125-2007-MPA/GAJ que *establece que de existir incompatibilidades entre el Plan Director de la ciudad de Arequipa y las disposiciones normadas por el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, son de aplicación las normas emitidas por el Ministerio de Vivienda a través del Decreto Supremo N° 027-2003-VIVIENDA modificado por el Decreto Supremo N° 012-2004-VIVIENDA.*



3. Objetivos de la Adecuación

Objetivo General:

Adecuar el Plan Director de Arequipa Metropolitana al Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano según la normatividad vigente.

Objetivos Específicos:

- a. Uso de nomenclatura y parámetros de acuerdo a la normatividad vigente
- b. Proponer medidas para la corrección de vacíos de información y/o contradicciones del Plan de Desarrollo Urbano vigente (PDAM)
- c. Proporcionar insumos para la actualización del Plan de Desarrollo Urbano (PDAM)
- d. Establecer bases e insumos para la elaboración del Plan de Acondicionamiento Territorial

4. Criterios para la Adecuación

- a. La presente Adecuación no constituye modificación del Plan de Desarrollo Urbano vigente (PDAM)
- b. La presente adecuación tampoco constituye modificación del Plan de Gestión del Centro Histórico y la Zona Monumental de Arequipa
- c. La presente Adecuación se concentra en la adecuación de la Zonificación y sus parámetros técnicos, urbanísticos y edificatorios
- d. Identificación de Parámetros de primer y segundo orden que permitan la adecuación. De primer orden: densidad, tamaño de lote y coeficiente de edificación; de segundo orden: frente mínimo, altura de edificación, área libre (éstos últimos son modificables de acuerdo a las características especiales de su realidad local)
- e. De existir incompatibilidad entre los parámetros técnicos, urbanísticos o edificatorios, establecidos en las normas de desarrollo urbano de alguna provincia o distrito y los establecidos en el presente Reglamento, serán de aplicación estos últimos.
- f. Uso del Reglamento Nacional de Edificaciones así como la Ley y su Reglamento de Habilitaciones Urbanas especialmente en relación a los Aportes de la Habilitaciones Urbanas
- g. Uso de la nomenclatura nacional y de acuerdo a la realidad local, limitar el uso de nomenclatura local a lo mínimo indispensable
- h. Reforzar la política de densificación del PDAM contenida en: Objetivos o Ideas Fuerza, los principios de estructuración urbana: estrategias territoriales, y La Configuración Urbana: Propuesta básica (*ver Anexo N°1*)
- i. Reforzar la protección de los suelos no urbanizables: diferencia entre suelo urbano, urbanizable y no urbanizable y no edificable, contenida en la descripción de Los Usos del Suelo (*ver anexo N°2*)
- j. La presente Adecuación se constituye, en un insumo para la actualización del Plan de Desarrollo Urbano



5. Adecuación

a. Zonificación

La zonificación regula el ejercicio al derecho de propiedad predial, se concreta en Planos de Zonificación Urbana, Reglamento de Zonificación e Índice de Usos para la ubicación de actividades urbanas. Ninguna norma puede establecer restricciones al uso de suelo no consideradas en la zonificación.

El ámbito de aplicación de los aspectos normativos de la superficie de los 17 distritos conurbados dentro del área de Arequipa Metropolitana, es decir, el área actualmente ocupada y las áreas de expansión programadas por el Plan de Desarrollo Urbano.

La Zonificación Urbana de la ciudad de Arequipa se da a través de la distribución normativa de los usos del suelo, constituyendo un instrumento básico para la planificación de la ciudad.

Se consignan las siguientes zonificaciones:

- Residenciales
- Vivienda-Taller
- Industriales
- Comerciales
- Recreación
- Usos Especiales
- Zona de Reglamentación Especial
- Zona Forestación
- Área Agrícola
- Zona Monumental

En los cuadros a continuación se establecen las especificaciones de cada zonificación:



a.1. Zonificación Residencial

Zona Residencial de Baja Densidad R-1		
Unifamiliar	Densidad Neta	Una vivienda
	Lote mínimo	450.00 m ²
	Frente mínimo	15.00 ml
	Altura de edificación	3 pisos
	Coefficiente de edificación	1.20
	Área libre	40 %
	Retiros	Según normatividad de retiros
	Alineamiento de fachada	Según normas de la Municipalidad Distrital correspondiente
Multifamiliar	Espacios de Estacionamiento	1 c/vivienda
	Densidad Neta	500 hab/ha
	Lote mínimo	450.00 m ²
	Frente mínimo	15.00 ml
	Altura de edificación	3 pisos
	Coefficiente de edificación	1.80
	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		R-2, I1-R, C2, C1, I-1, ZR, OU, ZF, ZM
Normas para Habilitación Urbana		Total 13 %
Aportes	Recreación pública	10 %
	Educación	2 %
	Otros Fines	1 %
	FCMP	-
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.		



Zona Residencial de Baja Densidad R-2		
Unifamiliar	Densidad Neta	Una vivienda
	Lote mínimo	300.00 m ²
	Frente mínimo	10.00 ml
	Altura de edificación	3 pisos
	Coeficiente de edificación	1.20
	Área libre	40 %
	Retiros	Según normatividad de retiros
	Alineamiento de fachada	Según normas de la Municipalidad Distrital correspondiente
Multifamiliar	Espacios de Estacionamiento	1 c/2 viviendas
	Densidad Neta	500 hab/ha
	Lote mínimo	300.00 m ²
	Frente mínimo	10.00 ml
	Altura de edificación	3 pisos
	Coeficiente de edificación	1.80
	Área libre	40 %
	Retiros	Según normatividad de retiros
Multifamiliar (*)	Alineamiento de fachada	Según normas de la Municipalidad Distrital correspondiente
	Espacios de Estacionamiento	1 c/2 viviendas
	Densidad Neta	600 hab/ha
	Lote mínimo	300.00 m ²
	Frente mínimo	10.00 ml
	Altura de edificación	4 pisos
	Coeficiente 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/2 viviendas	
Usos Compatibles		R-3, I1-R, C3,C2,C1,I-1,ZR,OU,ZF,ZM
Normas para Habilitación Urbana		Total 13 %
Aportes	Recreación pública	10 %
	Educación	2 %
	Otros Fines	1 %
	FCMP	-
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.		

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



Zona Residencial de Media Densidad R-3		
Unifamiliar	Densidad Neta	1300 hab/ha
	Lote mínimo	160.00 m2
	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/3 viviendas	
Multifamiliar	Densidad Neta	1300 hab/ha
	Lote mínimo	160.00 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	
Conjunto Residencial	Densidad Neta	1300 hab/ha
	Lote mínimo	450.00 m2
	Frente mínimo	10.00 ml
	Altura de edificación	5 pisos
	Coefficiente de edificación	3.50
	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		R-4, I1-R,C3,C2,C1,CE,I-1,ZR,OU,ZF,ZM
Normas para Habilitación Urbana		Total 13 %
Aportes	Recreación pública	10 %
	Educación	2 %
	Otros Fines	1 %
	FCMP	-
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.		

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



Zona Residencial de Media Densidad R-4		
Unifamiliar Multifamiliar	Densidad Neta	1300 hab/ha
	Lote mínimo	90.00 m ²
	Frente mínimo	6.00 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/4 viviendas
Multifamiliar	Densidad Neta	1300 hab/ha
	Lote mínimo	120.00 m ²
	Frente mínimo	6.00 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/4 viviendas
Multifamiliar (*)	Densidad Neta	1300 hab/ha
	Lote mínimo	120.00 m ²
	Frente mínimo	6.00 ml
	Altura de edificación	5 pisos
	Coefficiente de edificación	3.50
	Área libre	30 %
	Retiros	Según normatividad de retiros
	Alineamiento de fachada	Según normas de la Municipalidad Distrital correspondiente
	Espacios de Estacionamiento	1 c/4 viviendas
Conjunto Residencial	Densidad Neta	2250 hab/ha
	Lote mínimo	450.00 m ²
	Frente mínimo	10.00 ml
	Altura de edificación	6 pisos
	Coefficiente de edificación	3.50
	Área libre	30 %
	Retiros	Según normatividad de retiros
	Alineamiento de fachada	Según normas de la Municipalidad Distrital correspondiente
	Espacios de Estacionamiento	1 c/4 viviendas
Usos Compatibles		R-5, I1-R,C5,C3,C2,C1,CE,I-1,ZR,OU,ZF,ZM
Normas para Habilitación Urbana		Total 13 %
Aportes	Recreación pública	10 %
	Educación	2 %
	Otros Fines	1 %
	FCMP	-
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.		

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



Zona Residencial de Alta Densidad R-5		
Multifamiliar	Densidad Neta	2250 hab/ha
	Lote mínimo	450.00 m2
	Frente mínimo	15.00 ml
	Altura de edificación	5 pisos
	Coefficiente de edificación	3.25
	Área libre	30 %
	Retiros	Según normatividad de retiros
	Alineamiento de fachada	Según normas de la Municipalidad Distrital correspondiente
Multifamiliar (*)	Espacios de Estacionamiento	1 c/4 viviendas
	Densidad Neta	2250 hab/ha
	Lote mínimo	450.00 m2
	Frente mínimo	15.00 ml
	Altura de edificación	1.5(a+r)
	Coefficiente de edificación	3.50
	Área libre	30 %
	Retiros	Según normatividad de retiros
Conjunto Residencial	Alineamiento de fachada	Según normas de 450.00 m2 la Municipalidad Distrital correspondiente
	Espacios de Estacionamiento	1 c/4 viviendas
	Densidad Neta	2250 hab/ha
	Lote mínimo	450.00 m2
	Frente mínimo	
	Altura de edificación	5 pisos
	Coefficiente de edificación	4.00
	Área libre	30 %
Conjunto Residencial (*)	Retiros	Según normatividad de retiros
	Alineamiento de fachada	Según normas de la Municipalidad Distrital correspondiente
	Espacios de Estacionamiento	1 c/4 viviendas
	Densidad Neta	2250 hab/ha
	Lote mínimo	450.00 m2
	Frente mínimo	
	Altura de edificación	1.5(a+r)
	Coefficiente de edificación	4.50
Usos Compatibles		R-6, I1-R,C5,C3,C2,C1,CE,Cin,CI,I-1,ZR,OU,ZF,ZM
Normas para Habilitación Urbana		Total 13 %
Aportes	Recreación pública	10 %
	Educación	2 %
	Otros Fines	1 %
	FCMP	-
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.		
(*) Con frente a vías mayores a 18 ml de sección y/o frente a parques		



Zona Residencial de Alta Densidad R-6		
Multifamiliar	Densidad Neta	2250 hab/ha
	Lote mínimo	600.00 m ²
	Frente mínimo	15.00 ml
	Altura de edificación	1.5(a+r)
	Coefficiente de edificación	6.00
	Área libre	30 %
	Retiros	Según normatividad de retiros
	Alineamiento de fachada	Según normas de la Municipalidad Distrital correspondiente
Espacios de Estacionamiento		1 c/4 viviendas
Conjunto Residencial	Densidad Neta	2250 hab/ha
	Lote mínimo	450.00 m ²
	Frente mínimo	
	Altura de edificación	1.5(a+r)
	Coefficiente de edificación	4.50
	Área libre	30 %
	Retiros	Según normatividad de retiros
	Alineamiento de fachada	Según normas de la Municipalidad Distrital correspondiente
Espacios de Estacionamiento		1 c/4 viviendas
Usos Compatibles		R-8,I1-R, C7,C5,C3,C2,C1,CE, Cin, Cl, I1, ZR,OU,ZF
Normas para Habilitación Urbana		Total 13 %
Aportes	Recreación pública	10 %
	Educación	2 %
	Otros Fines	1 %
	FCMP	-
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.		



Zona Residencial de Alta Densidad R-8		
Multifamiliar	Densidad Neta	2250 hab/ha
	Lote mínimo	800.00 m2
	Frente mínimo	20.00 ml
	Altura de edificación	1.5(a+r)
	Coeficiente de edificación	8.00
	Área libre	30 %
	Retiros	Según normatividad de retiros
	Alineamiento de fachada	Según normas de la Municipalidad Distrital correspondiente
	Espacios de Estacionamiento	1 c/4 viviendas
Conjunto Residencial	Densidad Neta	2250 hab/ha
	Lote mínimo	450.00 m2
	Frente mínimo	
	Altura de edificación	1.0(a+r)
	Coeficiente de edificación	4.50
	Área libre	30 %
	Retiros	Según normatividad de retiros
	Alineamiento de fachada	Según normas de la Municipalidad Distrital correspondiente
	Espacios de Estacionamiento	1 c/4 viviendas
Usos Compatibles		I1-R, C9, C7,C5,C2,C1,CE, Cin, CI,I-1, ZR, OU, ZF
Normas para Habilitación Urbana		Total 13 %
Aportes	Recreación pública	10 %
	Educación	2 %
	Otros Fines	1 %
	FCMP	-
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.		



Zona Vivienda Taller I1-R		
Unifamiliar Multifamiliar	Densidad Neta	1300 hab/ha
	Lote mínimo	160.00 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/4 viviendas
Multifamiliar (*)	Densidad Neta	1300 hab/ha
	Lote mínimo	160.00 m2
	Frente mínimo	8.00 ml
	Altura de edificación	5 pisos
	Coefficiente de edificación	3.50
	Área libre	30 %
	Retiros	Según normatividad de retiros
	Alineamiento de fachada	Según normas de la Municipalidad Distrital correspondiente
	Espacios de Estacionamiento	1 c/4 viviendas
Conjunto Residencial	Densidad Neta	2250 hab/ha
	Lote mínimo	450.00 m2
	Frente mínimo	
	Altura de edificación	5 pisos
	Coefficiente de edificación	3.50
	Área libre	30 %
	Retiros	Según normatividad de retiros
	Alineamiento de fachada	Según normas de la Municipalidad Distrital correspondiente
Espacios de Estacionamiento	1 c/4 viviendas	
Usos Compatibles		R-1, R-2, R-3, R-4, R-5, R-6, R-8, C9, C7, C5, C3,C2, C1, CE, Cin, Cl, I-1,ZR, OU, ZF
Normas para Habilitación Urbana		Total 13 %
Aportes	Recreación pública	10 %
	Educación	2 %
	Otros Fines	1 %
	FCMP	-
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.		

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



CUADRO RESUMEN ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL								
ZONIFICACION	USOS	DENSIDAD NETA	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	ALTURA DE EDIFICACION*	COEFICIENTE DE EDIFICACION	AREA LIBRE	ZONIFICACIÓN PDAM
RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD R-1	UNIFAMILIAR	UNA VIVIENDA	450.00 m2	15.00 ml	3 PISOS	1.20	40%	R-1 R-2
	MULTIFAMILIAR	500 HAB/HA	450.00 m2	15.00 ml	3 PISOS	1.80	40%	R-3u
RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD R-2	UNIFAMILIAR	UNA VIVIENDA	300.00 m2	10.00 ml	3 PISOS	1.20	40%	R-3b
	MULTIFAMILIAR	500 HAB/HA	300.00 m2	10.00 ml	3 PISOS	1.80	40%	s. d.
	MULTIFAMILIAR (*)	600 HAB/HA	300.00 m2	10.00 ml	4 PISOS	2.80	30%	s. d.
RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA R-3	UNIFAMILIAR	1300 HAB/HA	160.00 m2	8.00 ml	3 PISOS	2.10	30%	R-4 R-5
	MULTIFAMILIAR (*)	1300 HAB/HA	160.00 m2	8.00 ml	4 PISOS	2.80	30%	
	CONJUNTO RESIDENCIAL	1300 HAB/HA	450.00 m2	10.00 ml	5 PISOS	3.50	30%	
RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA R-4	UNIFAMILIAR	1300 HAB/HA	90.00 m2	6.00 ml	3 PISOS	2.10	30%	R-6
	MULTIFAMILIAR	1300 HAB/HA	120.00 m2	6.00 ml	4 PISOS	2.80	30%	
	MULTIFAMILIAR (*)	1300 HAB/HA	120.00 m2	6.00 ml	5 PISOS	3.50	30%	
	CONJUNTO RESIDENCIAL	2250 HAB/HA	450.00 m2	10.00 ml	6 PISOS	3.50	30%	
RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD R-5 (5)	MULTIFAMILIAR	2250 HAB/HA	450.00 m2	15.00 ml	5 PISOS	3.25	30%	s.d.
	MULTIFAMILIAR (*)	2250 HAB/HA	450.00 m2	15.00 ml	1.5(a+r)	3.50	30%	
	CONJUNTO RESIDENCIAL	2250 HAB/HA	450.00 m2		5 PISOS	4.00	30%	
	CONJUNTO RESIDENCIAL (*)	2250 HAB/HA	450.00 m2		1.5(a+r)	4.50	30%	
RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD R-6 (5)	MULTIFAMILIAR	2250 HAB/HA	600.00 m2	15.00 ml	1.5(a+r)	6.00	30%	s.d.
	CONJUNTO RESIDENCIAL	2250 HAB/HA	450.00 m2		1.5(a+r)	4.50	30%	
RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD R-8 (5)	MULTIFAMILIAR	2250 HAB/HA	800.00 m2	20.00 ml	1.5(a+r)	8.00	30%	s.d.
	CONJUNTO RESIDENCIAL	2250 HAB/HA	450.00 m2		1.5(a+r)	4.50	30%	
VIVIENDA TALLER I1-R	UNIFAMILIAR	1300 HAB/HA	160.00 m2	8.00 ml	4 PISOS	2.80	30%	I1-R Tipo 1 I1-R Tipo 2 I1-R Tipo 3 I1-R Tipo 4
	MULTIFAMILIAR (*)	1300 HAB/HA	160.00 m2	8.00 ml	5 PISOS	3.50	30%	
	CONJUNTO RESIDENCIAL	2250 HAB/HA	450.00 m2		5 PISOS	3.50	30%	

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

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 las zonas de alta densidad R5 y R6 se permitirá el desarrollo de proyectos de viviendas unifamiliares con construcción simultánea
- (4) las zonas residenciales de menor densidad al R1 se mantendrán con los mismos parámetros normativos con los que fueron generadas
- (5) se incluyen las zonificaciones correspondientes a R-5, R-6 y R-8 puesto que son compatibles con algunas zonificaciones residenciales y comerciales
- (6) los aportes han sido planteados de acuerdo al Reglamento Nacional de Edificaciones Capítulo IV: Aportes de la Habilitación Urbana, Artículo 35º y a la Norma TH.010 Habilitaciones Residenciales, Artículo 10º
- s. d.** sin datos



a.2. Zonificación Comercial

CUADRO RESUMEN ZONIFICACIÓN COMERCIAL						
ZONIFICACION	NIVEL DE SERVICIO	LOTE MINIMO	ALTURA EDIFICACION	COEFICIENTE	RESIDENCIAL COMPATIBLE	ZONIFICACIÓN PDAM
ZONA DE COMERCIO METROPOLITANO C9	METROPOLITANO Y REGIONAL	EXISTENTE	1.5(a+r)	7.0	R8	s. d.
ZONA DE COMERCIO INTERDISTRITAL C7	HASTA 1'000,000 HAB.	EXISTENTE	1.5(a+r)	6.0	R8	C8 COMERCIO CENTRAL
ZONA DE COMERCIO DISTRITAL C5	HASTA 300,000 HAB.	EXISTENTE	1.5(a+r)	5.5	R6	C5 COMERCIO DISTRITAL
ZONA DE COMERCIO VECINAL C3	HASTA 30,000 HAB.	RESULTADO DEL DISEÑO	1.5(a+r)	4.0	R5	s. d.
ZONA DE COMERCIO VECINAL C2	HASTA 7,500 HAB.	RESULTADO DEL DISEÑO	1.5(a+r)	3.0	R4	s. d.
ZONA DE COMERCIO LOCAL C1	HASTA 2,000 HAB.	RESULTADO DEL DISEÑO		SEGÚN HABILITACION URBANA		s. d.
ZONA DE COMERCIO ESPECIALIZADO CE	METROPOLITANO REGIONAL Y NACIONAL	450.00 m2	1.5(a+r)	4.0	R5	CE COMERCIO ESPECIALIZADO
ZONA DE COMERCIO INDUSTRIAL Cin	METROPOLITANO Y REGIONAL	300.00 m2	1.5(a+r)	2.0	-	CIn COMERCIO INDUSTRIAL CInE COMERCIO INDUSTRIAL ESPECIALIZADO
ZONA DE COMERCIO INTENSIVO CI	METROPOLITANO Y REGIONAL	300.00 m2	1.5(a+r)	4.0	-	CI COMERCIO INTENSIVO

- (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.
- s. d. sin datos



a.3. Zonificación Industrial

CUADRO RESUMEN ZONIFICACIÓN INDUSTRIAL								
ZONIFICACION	ACTIVIDAD	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	ALTURA EDIFICACION	COEF EDIFICACION	AREA LIBRE	USO PERMITIDO	ZONIFIC PDAM
ZONA DE INDUSTRIA PESADA BASICA I-4 *	MOLESTA Y PELIGROSA	SEGÚN NECESIDAD	SEGÚN PROYECTO	SEGÚN PROYECTO			-	
ZONA DE GRAN INDUSTRIA I-3	MOLESTA Y CIERTO GRADO DE PELIGROSIDAD	2,500.00 m2	30.00 ml	SEGÚN PROYECTO			I2 (hasta 20%) I1 (hasta 10%)	IM INDUSTRIA MEDIANA
ZONA DE INDUSTRIA LIVIANA I-2	NO MOLESTA NO PELIGROSA	1,000.00 m2	20.00 ml	SEGÚN PROYECTO			I1 (hasta 20%)	I-2 INDUSTRIA LIGERA
ZONA DE INDUSTRIA ELEMENTAL Y COMPLEMENTARIA I-1	NO MOLESTA NO PELIGROSA	300.00 m2	10.00 ml	SEGÚN PROYECTO			-	I-1 INDUSTRIA ELEMENTAL Y COMPLEMENTARIA

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

(*) Fuera del Área de Expansión Urbana



a.4. Otras Zonificaciones

ZONA DE HABILITACIÓN RECREACIONAL / ZONIFICACION DE USOS ESPECIALES / ZONIFICACION DE REGLAMENTACION ESPECIAL									
TIPO DE SUELO	ZONIFICACIÓN	UBICACIÓN	DENSIDAD NETA	LOTE NORMATIVO	FRENTE DE LOTE	ALTURA EDIFICACIÓN	COEF EDIFICACIÓN	AREA LIBRE	ZONIFICACIÓN PDAM
SUELO URBANO O URBANIZABLE	(ZR) ZONA RECREATIVA		125 HAB/HA	5000	-.-	SEGÚN PROYECTO	0.75	0.75%	ZR
	(OU) USOS ESPECIALES		SE REGISTRÁN POR LOS PARÁMETROS CORRESPONDIENTES A LA ZONIFICACIÓN COMERCIAL O RESIDENCIAL PREDOMINANTE						OU – OUE - OUS
	(ZRE) ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL		SE REGISTRÁN POR LOS PARÁMETROS QUE SE ESTABLEZCAN EN EL PLAN URBANO O PLAN ESPECIFICO QUE LAS GENEREN						ZRE
	ZM Zona Monumental	Centro Histórico / Pueblos Tradicionales	SE REGISTRÁN POR LOS PARÁMETROS QUE SE ESTABLEZCAN EN EL PLAN URBANO O PLAN ESPECIFICO QUE LAS GENEREN						ZRE
SUELO NO URBANIZABLE NI EDIFICABLE	(AA) ÁREA AGRÍCOLA		NO URBANIZABLE NI EDIFICABLE						AA - ÁREA AGRÍCOLA / EA - EXPANSIÓN AGRÍCOLA / ProA - PROTECCIÓN AMBIENTAL / PA - PRESERVACIÓN AMBIENTAL / RP - RESERVA PAISAJISTA / APSI - ALTO PELIGRO POR SUELOS INESTABLES / ZNE - ZONA NATURAL ESPECIAL / TR - TURISTICO RECREATIVO
	(ZF) ZONA DE FORESTACIÓN		SE MANTENDRÁN CON LOS MISMOS PARÁMETROS NORMATIVOS CON LOS QUE FUERON GENERADAS						ZTE - ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL



b. Cuadro de Compatibilidad de Usos

CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS

Zonificación		U S O S C O M P A T I B L E S																										
		R-1	R-2	R-3	R-4	R-5	R-6	R-8	I1-R	C9	C7	C5	C3	C2	C1	CE	Cin	CI	I-3	I-2	I-1	ZR	OU	ZRE	ZF	AA	ZM	
Residencial Baja Densidad	R-1	o	o					o						o	o						o	o	o		o		o	
Residencial Baja Densidad	R-2		o	o				o				o	o	o							o	o	o		o		o	
Residencial Media Densidad	R-3			o	o			o				o	o	o	o						o	o	o		o		o	
Residencial Media Densidad	R-4				o	o		o				o	o	o	o	o					o	o	o		o		o	
Residencial Alta Densidad	R-5					o	o	o				o	o	o	o	o	o				o	o	o		o		o	
Residencial Alta Densidad	R-6						o	o	o		o	o	o	o	o	o	o	o			o	o	o		o			
Residencial Alta Densidad	R-8							o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o			o	o	o		o			
Vivienda Taller	I1-R	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o			o	o	o		o			
Comercio Metropolitano	C9							o		o	o	o	o	o	o	o	o	o			o	o	o		o			
Comercio Interdistrital	C7									o	o	o	o	o	o	o	o	o			o	o	o		o			
Comercio Distrital	C5										o	o	o	o	o	o	o	o			o	o	o		o			
Comercio Vecinal	C3											o	o	o	o						o	o	o		o			
Comercio Vecinal	C2												o	o	o						o	o	o		o			
Comercio Local	C1													o	o						o	o	o		o			
Comercio Especializado	CE			o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o					o	o	o		o			
Comercio Industrial	Cin					o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o				o	o	o		o			
Comercio Intensivo	CI									o	o	o	o	o	o	o	o	o			o	o	o		o			
Gran Industria	I-3									o	o	o					o	o	o	o					o			
Industria liviana	I-2											o	o	o			o	o	o			o				o		
Industria Elemental	I-1													o	o	o	o	o								o		
Zona Recreativa	ZR																						o			o		
Usos Especiales	OU									o	o	o	o	o									o	o		o		
Reglamentación Especial	ZRE											o	o	o									o	o	o	o		
Forestación	ZF																						o			o		
Área Agrícola	AA																										o	
Zona Monumental	ZM	o	o	o	o	o						o	o	o		o											o	

Nota.- A las zonificaciones de la columna "Zonificación" le corresponden los las compatibilidades de la columna "Usos Compatibles"



c. Usos No Conformes

Cuando una edificación tiene un usos diferentes al establecido en el plano de zonificación vigente, será considerada como de "Uso No Conforme"

Disposiciones para obras de uso no conforme

Las edificaciones de "Uso No Conforme" quedan sujetas a las siguientes disposiciones:

- No se autorizará ampliación alguna en la edificación ni una mayor inversión en las instalaciones
- No se autorizará en ningún caso aumento de densidad, altura o coeficiente de edificación
- 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 (la Municipalidad Provincial fijará su escala límite de tiempo para la eliminación de los "usos No Conformes"), para el traslado a una zona donde se permita el uso que tiene aquella edificación
- Adicionalmente, en caso que la edificación sea considerada como vulnerable por alguno de los organismos competentes (Municipalidad Distrital correspondiente, INDECI y/o el Cuerpo General de Bomberos), se le otorgará un plazo para su reubicación, acordado con el propietario
- Sólo se autorizará las reparaciones indispensables para la seguridad e higiene

6. Insumos para la Actualización del Plan de Desarrollo Urbano

a. Situación identificada

La aplicación a diario de las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano vigente (PDAM) por parte de las diferentes instancias de la Municipalidad Provincial de Arequipa en cumplimiento de sus responsabilidades para orientar el desarrollo urbano de la ciudad ha dado lugar a la identificación de diferentes vacíos de información y contradicciones del mencionado Plan, las mismas que se detallan a continuación:

- Las densidades del PDAM son muy bajas respecto a las previstas en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano y a los propios objetivos del Plan Director (*ver Anexo No.3 Cuadros de Equivalencias*)
- El Tamaño del lote no guarda relación con las densidades propuestas
- El Coeficiente de edificación no guarda relación con las densidades ni con los objetivos del plan
- Nomenclatura abundante, en muchos casos inexistente en el Reglamento
- No toma en cuenta Ordenanza Municipal M N°115 respecto al Plan de Gestión del Centro Histórico y las contradice parcialmente
- Se ha cambiado la zonificación sin compatibilizar con la anterior (Plan 1981) en zonas designadas como industria se crean nuevas zonas como Otros Usos para Educación anulando un posible crecimiento del Parque Industrial



- No se consideran o prevén áreas destinadas a industria, un futuro parque industrial o áreas similares
- Muchas zonas, especialmente los pueblos tradicionales han sido zonificados como ZRE zona de reglamentación especial, y al no existir tal Reglamentación Especial, originando un desgobierno en el uso del suelo
- Los parámetros urbanísticos en algunos casos están incompletos y en otros son contradictorios
- Inexistencia de planos a escala y georeferenciados del PDAM que ha dificultado las labores de control y administración urbana de la ciudad por parte de la Municipalidad Provincial de Arequipa
- Inexistencia de información base que dio lugar al PDAM
- No existe una delimitación del Área de Arequipa Metropolitana
- El PDAM carece de Reglamentación específica que dificulta las labores de administración y gestión urbana
- El PDAM no involucró efectivamente a las diferentes áreas de de la Municipalidad Provincial de Arequipa con competencias en el tema, originando la poca identificación y discrepancias en la aplicación del Plan

b. Recomendaciones

- La propuesta de densificación de la ciudad deberá tener una correspondencia con los parámetros urbanísticos y edificatorios de cada una de las zonificaciones del Plan
- La asignación de los parámetros urbanísticos y edificatorios deberán estar sustentados por un estudio específico
- Se deberá establecer una política de gestión de la información asegurando que la información base quede en manos de verdadero propietario: la Municipalidad Provincial de Arequipa
- Se deberá acompañar el Plan de Desarrollo Urbano con Planos a escala y georeferenciados, garantizando la seguridad e integridad de los mismos
- Se deberá entregar a la Municipalidad Provincial de Arequipa toda la información base que dio origen al Plan de Desarrollo Urbano
- Se deberá establecer con precisión los límites de Arequipa Metropolitana
- Se deberá elaborar la reglamentación del Plan de Desarrollo Urbano desde el nivel general hasta los niveles específicos para asegurar la implementación del mismo
- Los Límites de las zonas de tratamiento deberán incluir su frente inmediato (Zona Monumental y Zona de Reglamentación Especial principalmente)
- Se deberá hacerse un estudio exhaustivo del Plan Vial y hacer con urgencia las correcciones y completar los vacíos existentes

7. Normas complementarias

En los casos que no exista normatividad específica en las Municipalidades Distritales, prevalecerá la normatividad del Plan de Desarrollo Urbano aprobado por la Municipalidad Provincial de Arequipa, estando ésta última obligada a otorgar los parámetros técnicos, urbanísticos y edificatorios y otros que les sean solicitados de los mencionados distritos.



Anexos

Anexo No. 1

Lineamientos del Plan Director

4.2 Los objetivos o ideas fuerza:

C. Arequipa ciudad ambientalmente sustentable

- Preservación de la campiña como factor determinante de la calidad ambiental con valor productivo y cultural, propiciando su uso social.
- Recuperación ambiental de las cuencas hidrográficas metropolitanas del Chili, Yarabamba, Socabaya y Yura, reconociendo la importancia del agua, en la vida y desarrollo de la ciudad.
- Promoción de la densificación residencial para reducir la presión de ocupación sobre áreas eriazas y agrícolas, permitiendo un mejor control y orden de la expansión urbana.
- Racionalización en el uso del suelo urbanizable, en cuanto a su habilitación con fines de expansión urbana

4.3. Los principios de estructuración urbana: estrategias territoriales

- Limitar la expansión urbana hacia el noroeste y el sector de la campiña por razones de vulnerabilidad urbana y protección ecológico-ambiental

4.4. La Configuración Urbana: Propuesta básica

- Aumento de la densidad residencial en gran parte del espacio urbanizado
- Control y uso racional del espacio urbanizable con fines de expansión

Fuente: Plan Director de Arequipa Metropolitana 2002-2015

Anexo No. 2

LOS USOS DEL SUELO

a. El Suelo Urbano

Constituido por terrenos que efectivamente forman parte de la ciudad. Los terrenos así referidos son aquellos que disponen de acceso vial, infraestructura de servicio, equipamientos y están consolidados al menos en 2/3 partes de su superficie. Comprende los siguientes usos:

- Residencia
- Comercio y Servicios
- Industria
- Patrimonio Construido

b. Suelo Urbanizable

Constituido por terrenos aptos para ser urbanizados de manera programada según las necesidades de crecimiento de la ciudad. Su programación busca garantizar que los costos y transferencias que originan su habilitación repercutan y se distribuyan de forma proporcional y equitativa sobre las plusvalías que dicha transformación genera.

c. Suelo No Urbanizable

Constituido por los terrenos que el Plan no incluye en algunos de los tipos de suelo anteriormente señalados, sea urbano o urbanizable. Puede ser protegido o común, de acuerdo a: su excepcional valor agrícola, ganadero o forestal; presenta excepcionales posibilidades de explotación de sus recursos naturales; por sus valores paisajísticos, históricos o culturales; para la defensa o equilibrio ecológico. Presenta: Áreas Verdes y Naturales.

Fuente: Plan Director de Arequipa Metropolitana 2002-2015

Anexo No. 3

CUADROS DE EQUIVALENCIAS



a. Equivalencia Zonificación Residencial

DENSIDAD NETA						
Reglam. Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano			PDAM			
ZONIFICACIÓN	USOS	DENS NETA	ZONIFICACIÓN	USOS	DENS NETA	
BAJA	R - 1	UNIFAM	1 VIVIENDA	R - 1	UNIFAM	100 - 160 HAB/HA
				R - 2	UNIFAM	160 - 240 HAB/HA
				R3u	UNIFAM	240 - 440 HAB/HA
	R - 2	MULTIFAM	500 HAB/HA	R3b BIFAMILIAR	UNIFAM Y BIFAM	400 - 600 HAB/HA
		UNIFAM	1 VIVIENDA			
MULTIFAM (*)		600 HAB/HA				
MEDIA	R - 3	UNIFAM	1300 HAB/HA	R4 R5 - R6	BIFAM Y MULTIF MULTIFAM	600 -880 HAB/HA 800 - 1350 HAB/HA
		MULTIFAM	1300 HAB/HA			
		MULTIFAM (*)	1300 HAB/HA			
	CONJUNTO RESIDENC	1300 HAB/HA				
	R - 4	UNIFAM	1300 HAB/HA	R5 - R6	MULTIFAM	800 - 1350 HAB/HA
		MULTIFAM	1300 HAB/HA			
		MULTIFAM (*)	1300 HAB/HA			
CONJUNTO RESIDENC		2250 HAB/HA				
ALTA	R - 5	MULTIFAM	2250 HAB/HA			
		MULTIFAM (*)	2250 HAB/HA			
		CONJUNTO RESIDENC	2250 HAB/HA			
		CONJUNTO RESID (*)	2250 HAB/HA			
	R - 6	MULTIFAM	2250 HAB/HA			
		CONJUNTO RESIDENC	2250 HAB/HA			
	R - 8	MULTIFAM	2250 HAB/HA			
CONJUNTO RESID		2250 HAB/HA				
VIVIENDA TALLER I1-R	UNIFAM	1300 HAB/HA	TIPO 1	LAS CORRESPONDIENTES A ZONAS RESIDENCIALES COMPATIBLES		
	MULTIFAM	1300 HAB/HA	TIPO 2			
	MULTIFAM (*)	1300 HAB/HA	TIPO 3			
	CONJUNTO RESID	2250 HAB/HA	TIPO 4			



COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN					
Reglam. Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano			PDAM		
ZONIFICACIÓN	USOS	COEF EDIFICAC	ZONIFICACIÓN	USOS	COEF EDIFICAC
R - 1	UNIFAM	1.2	R - 1	UNIFAM	0.2
			R - 2	UNIFAM	0.3 - 0.6
			R3u	UNIFAM	0.5 - 1.0
R - 2	MULTIFAM	1.8	R3b BIFAMILIAR	UNIFAM Y BIFAM	1.0 - 2.1
	UNIFAM	1.2			
	MULTIFAM	1.8			
R - 3	MULTIFAM (*)	2.8	R4	BIFAM Y MULTIF	2.4 - 3.6
	UNIFAM	2.1			
	MULTIFAM	2.8			
	CONJUNTO RESIDENC	3.5			
R - 4	UNIFAM	2.1	R5 - R6	MULTIFAM	2.1 - 5.4
	MULTIFAM				
	MULTIFAM (*)				
	CONJUNTO RESIDENC				
R - 5	MULTIFAM	3.25			
	MULTIFAM (*)	3.5			
	CONJUNTO RESIDENC	4			
	CONJUNTO RESID (*)	4.5			
R - 6	MULTIFAM	6.0			
	CONJUNTO RESIDENC	4.5			
R - 8	MULTIFAM	8.0			
	CONJUNTO RESID	4.5			
VIVIENDA TALLER I1-R	UNIFAM	2.8	TIPO 1	0.6 ADIC A RESID	
	MULTIFAM	3.5	TIPO 2		
	MULTIFAM (*)		TIPO 3		
	CONJUNTO RESID		TIPO 4		



ALTURA DE EDIFICACIÓN					
Reglam. Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano			PDAM		
ZONIFICACIÓN	USOS	ALTURA EDIF	ZONIFICACIÓN	USOS	ALTURA EDIF
			R - 1	UNIFAM	1 + AZOTEA
			R - 2	UNIFAM	1 + AZOTEA
R - 1	UNIFAM	3 PISOS	R3u	UNIFAM	2 + AZOTEA
	MULTIFAM	3 PISOS			
R - 2	UNIFAM	3 PISOS			
	MULTIFAM	3 PISOS			
	MULTIFAM (*)	4 PISOS	R3b BIFAMILIAR	UNIFAM Y BIFAM	3 + AZOTEA
R - 3	UNIFAM	4 PISOS			
	MULTIFAM	4 PISOS			
	MULTIFAM (*)	4 PISOS			
	CONJUNTO RESIDENC	5 PISOS			
R - 4	UNIFAM	3 PISOS			
	MULTIFAM	3 PISOS			
	MULTIFAM (*)	4 PISOS	R4	BIFAM Y MULTIF	4 + AZOTEA
	CONJUNTO RESIDENC	5 PISOS	R5 - R6	MULTIFAM	6 - 8 + AZOTEA
R - 5	MULTIFAM	5 PISOS			
	MULTIFAM (*)	1.5 (a+r)			
	CONJUNTO RESIDENC	5 PISOS			
	CONJUNTO RESID (*)	1.5 (a+r)			
R - 6	MULTIFAM	1.5 (a+r)			
	CONJUNTO RESIDENC	1.5 (a+r)			
R - 8	MULTIFAM	1.5 (a+r)			
	CONJUNTO RESID	1.5 (a+r)			
VIVIENDA TALLER I1-R	UNIFAM	4 PISOS	TIPO 1	CORRESPONDIENTES A ZONAS RESIDENCIALES COMPATIBLES	
	MULTIFAM (*)	5 PISOS	TIPO 2		
	CONJUNTO RESID	5 PISOS	TIPO 3		
			TIPO 4		



LOTE MÍNIMO					
Reglam. Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano			PDAM		
ZONIFICACIÓN	USOS	LOTE MÍNIMO	ZONIFICACIÓN	USOS	LOTE MÍNIMO
R - 1	UNIFAM	450	R - 1	UNIFAM	1200 - 1500
	MULTIFAM	450			
R - 2	UNIFAM	300	R - 2	UNIFAM	800 - 1200
	MULTIFAM	300			
	MULTIFAM (*)	300			
R - 3	UNIFAM	160	R3u	UNIFAM	180 - 240
	MULTIFAM				
	MULTIFAM (*)	160	R3b BIFAMILIAR	UNIFAM Y BIFAM	160 - 220
	CONJUNTO RESIDENC	450			
R - 4	UNIFAM	90			
	MULTIFAM				
	MULTIFAM	120			
	MULTIFAM (*)	120			
	CONJUNTO RESIDENC	450	R4	BIFAM Y MULTIF	450 - 600
R - 5	MULTIFAM	450			
	MULTIFAM (*)	450			
	CONJUNTO RESIDENC	450			
	CONJUNTO RESID (*)	450	R5 - R6	MULTIFAM	500 - 1000
R - 6	MULTIFAM	600			
	CONJUNTO RESIDENC	450			
R - 8	MULTIFAM	800			
	CONJUNTO RESID	450			
VIVIENDA TALLER I1-R	UNIFAM	160	TIPO 1		1000
	MULTIFAM				
	MULTIFAM (*)	160	TIPO 2		720 - 800
	CONJUNTO RESID	450	TIPO 3		600 - 675
			TIPO 4		400



FRENTE MÍNIMO					
Reglam. Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano			PDAM		
ZONIFICACIÓN	USOS	FRENTE MÍNIMO	ZONIFICACIÓN	USOS	FRENTE MÍNIMO
R - 1	UNIFAM	15	R - 1	UNIFAM	20 - 25
	MULTIFAM	15			
R - 2	UNIFAM	10	R - 2	UNIFAM	15 - 20
	MULTIFAM	10			
	MULTIFAM (*)	10			
R - 3	UNIFAM	8	R3u	UNIFAM	8 - 12
	MULTIFAM				
	MULTIFAM (*)	8	R3b BIFAMILIAR	UNIFAM Y BIFAM	12 - 15
	CONJUNTO RESIDENC	-			
R - 4	UNIFAM	6	R4	BIFAM Y MULTIF	10 - 15
	MULTIFAM				
	MULTIFAM	6			
	MULTIFAM (*)	6			
	CONJUNTO RESIDENC	-			
R - 5	MULTIFAM	15	R5 - R6	MULTIFAM	15 - 20
	MULTIFAM (*)	15			
	CONJUNTO RESIDENC	-			
	CONJUNTO RESID (*)	-			
R - 6	MULTIFAM	15			
	CONJUNTO RESIDENC	-			
R - 8	MULTIFAM	20			
	CONJUNTO RESID	-			
VIVIENDA TALLER I1-R	UNIFAM	8	TIPO 1		--
	MULTIFAM				
	MULTIFAM (*)	8	TIPO 2		--
	CONJUNTO RESID	-	TIPO 3		--
			TIPO 4		--



ÁREA LIBRE						
Reglam. Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano			PDAM			
ZONIFICACIÓN	USOS	ÁREA LIBRE	ZONIFICACIÓN	USOS	ÁREA LIBRE	
R - 1	UNIFAM	40%	R - 1		80%	
	MULTIFAM	40%				
R - 2	UNIFAM	40%	R - 2		60%	
	MULTIFAM	40%				
	MULTIFAM (*)	30%				
R - 3	UNIFAM	30%	R3u		40%	
	MULTIFAM	30%				
	MULTIFAM (*)	30%		R3b BIFAMILIAR		
R - 4	CONJUNTO RESIDENC	30%				
	UNIFAM	30%	R4		35%	
	MULTIFAM	30%				
	MULTIFAM (*)	30%				
CONJUNTO RESIDENC	30%					
R - 5	UNIFAM	30%	R5 - R6		38%	
	MULTIFAM	30%				
	MULTIFAM (*)	30%				
	CONJUNTO RESIDENC	30%				
R - 6	CONJUNTO RESID (*)	30%				
	MULTIFAM	30%				
R - 8	CONJUNTO RESID	30%				
	MULTIFAM	30%				
VIVIENDA TALLER I1-R	CONJUNTO RESID	30%	TIPO 1	RESIDENCIAL COMPATIBLE		
	MULTIFAM	30%	TIPO 2			
	MULTIFAM (*)	30%	TIPO 3			
			TIPO 4			



b. Equivalencias Zonificación Comercial

ZONIFICACIÓN COMERCIAL						
PDAM	ZONIFICACIÓN	NIVEL DE SERVICIO	LOTE MINIMO	ALTURA DE EDIFICACION	COEFICIENTE	RESIDENCIAL COMPATIBLE
	ZONA DE COMERCIO METROPOLITANO C9	METROPOLITANO Y REGIONAL	EXISTENTE	1.5(a+r)	7.0	R8
C8 COMERCIO CENTRAL	ZONA DE COMERCIO INTERDISTRITAL C7	HASTA 1'000,000 HAB.	EXISTENTE	1.5(a+r)	6.0	R8
C5 COMERCIO DISTRITAL	ZONA DE COMERCIO DISTRITAL C5	HASTA 300,000 HAB.	EXISTENTE	1.5(a+r)	5.5	R6
	ZONA DE COMERCIO VECINAL C3	HASTA 30,000 HAB.	RESULTADO DEL DISEÑO	1.5(a+r)	4.0	R5
	ZONA DE COMERCIO VECINAL C2	HASTA 7,500 HAB.	RESULTADO DEL DISEÑO	1.5(a+r)	3.0	R4
	ZONA DE COMERCIO LOCAL C1	HASTA 2,000 HAB.	RESULTADO DEL DISEÑO	SEGÚN HABILITACION URBANA		
CE COMERCIO ESPECIALIZADO	ZONA DE COMERCIO ESPECIALIZADO CE	METROPOLITANO REGIONAL Y NACIONAL	450.00 m2	1.5(a+r)	4.0	R5
CIn COMERCIO INDUSTRIAL CInE COMERCIO INDUSTRIAL ESPECIALIZADO	ZONA DE COMERCIO INDUSTRIAL Cin	METROPOLITANO Y REGIONAL	300.00 m2	1.5(a+r)	2.0	
CI COMERCIO INTENSIVO	ZONA DE COMERCIO INTENSIVO CI	METROPOLITANO Y REGIONAL	300.00 m2	1.5(a+r)	4.0	



c. Equivalencias Zonificación Industrial

ZONIFICACIÓN INDUSTRIAL								
PDAM	ZONIFICACION	ACTIVIDAD	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	ALTURA EDIFICACION	COEFICIENTE EDIFICACION	AREA LIBRE	USO PERMITIDO
	ZONA DE INDUSTRIA PESADA BASICA I-4	MOLESTA Y PELIGROSA	SEGÚN NECESIDAD	SEGÚN PROYECTO				
IM INDUSTRIA MEDIANA	ZONA DE GRAN INDUSTRIA I-3	MOLESTA Y CIERTO GRADO DE PELIGROSIDAD	2,500.00 m2	30.00 ml				I2 (hasta 20%) I1 (hasta 10%)
I-2 INDUSTRIA LIGERA	ZONA DE INDUSTRIA LIVIANA I-2	NO MOLESTA NO PELIGROSA	1,000.00 m2	20.00 ml				I1 (hasta 20%)
I-1 INDUSTRIA ELEMENTAL Y COMPLEMENTARIA	ZONA DE INDUSTRIA ELEMENTAL Y COMPLEMENTARIA I-1	NO MOLESTA NO PELIGROSA	300.00 m2	10.00 ml				