

# **ASPECTOS NORMATIVOS DEL PLAN DIRECTOR DE AREQUIPA METROPOLITANA 2002 - 2015**



**MUNICIPALIDAD PROVINCIAL  
DE AREQUIPA**



**Oficina de Planificación y Gestión  
Urbano Ambiental**

# ASPECTOS NORMATIVOS DEL PLAN DIRECTOR DE AREQUIPA METROPOLITANA 2002 - 2015

## 1. LA ZONIFICACION Y LOS USOS DEL SUELO

### 1.1. GENERALIDADES

Los aspectos normativos establecen definiciones, características, criterios técnicos y compatibilidades generales de cada una de las zonas establecidas en el Plano de zonificación de la ciudad de Arequipa, señalando los requisitos para las habilitaciones urbanas y las edificaciones.

El ámbito de aplicación de los aspectos normativos de la superficie de los 18 distritos conurbados dentro del área de Arequipa Metropolitana, es decir, el área actualmente ocupada y las áreas de expansión programadas por el Plan Director.

### 1.2. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

Para efectos de un mejor entendimiento de los aspectos normativos, se describen los siguientes conceptos:

- **Área urbana:** Es la superficie de la ciudad actualmente ocupada con actividades urbanas (suelo urbano) y las áreas de expansión urbana programadas por el Plan Director, destinadas a albergar actividades urbanas (suelo urbanizable). Constituye el territorio sujeto a las disposiciones legales de zonificación urbana.
- **Área de Expansión Urbana:** Son las áreas señaladas por el Plan Director para cubrir los requerimientos de espacios físicos para el crecimiento poblacional de la ciudad, según los horizontes de planeamiento trazados. Se le denomina también suelo urbanizable.
- **Zonificación Urbana:** Es la distribución normativa de los usos de suelo de la ciudad, constituyendo un instrumento básico para el planeamiento de desarrollo urbano.
- **Habilitación Urbana:** Es el proceso de cambio de uso de la tierra para fines urbanos, que requiere la ejecución de diversas obras de infraestructura urbana y de servicios.
- **Aportes:** Son las contribuciones obligatorias del área total de terreno a ser habilitado que sirven como reserva de áreas para el equipamiento básico. Están establecidos normativamente por el Reglamento Nacional de Construcciones R.N.C.
- **Área Útil Lotizable:** Es el porcentaje del área bruta que se dedicará a fines de vivienda.
- **Áreas Libres y Circulaciones:** Es el porcentaje del área bruta de terreno que se dedicará a vías interiores, estacionamiento y jardines.
- **Equipamiento Básico Residencial:** Corresponde a las áreas locales complementarias a la vivienda destinada para fines recreacionales (parques), educativos (centro de educación inicial, primaria, secundaria, etc.), salud, (posta médica, centro de salud) y a otros fines que requiera la urbanización a la que pertenece.
- **Infraestructura Urbana:** Son las instalaciones necesarias para el óptimo desarrollo de las actividades urbanas, comprende básicamente las redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, telecomunicaciones y las vías urbanas.
- **Densidad:** Es un indicador de la intensidad con que es usado el suelo urbano en las zonas residenciales. La densidad se expresa en habitantes por hectárea  
$$\text{Densidad} = \text{población/área} = \text{N}^{\circ} \text{ hab/Ha}$$
- **Densidad Bruta:** Es la población que habita en una determinada área, considerando las manzanas, pistas, veredas, áreas libres urbanas, equipamientos, otros usos, etc. Se aplica para fines de habilitación urbana y se expresa en hab/Ha bruta.

- **Densidad Neta:** Es la población que habita en un área utilizada exclusivamente para vivienda, descontando las áreas ocupadas por vías, parques, equipamiento, otros usos, etc. Se aplica para fines de edificación y se expresa en hab/Ha neta.
- **Lote Normativo:** Es la mínima superficie de lote que se establece para cada zona y constituye la unidad básica para la aplicación de normas de zonificación.
- **Frente Normativo de Lote:** Longitud mínima recomendable para el frente de lote que da a un espacio público como vías, parques, etc.
- **Área Libre:** Porcentaje mínimo de la superficie de lote que no debe estar construida ni techada.
- **Altura de Edificación:** Altura máxima en metros o número de pisos que puede alcanzar una edificación, a partir del nivel promedio de la vereda pública.
- **Coefficiente de Edificación:** Índice que multiplicado por el área de lote, permite establecer el máximo de área que se puede construir.
- **Línea de Propiedad:** Es la línea que delimita el lote o predio del espacio público (líneas, parques, etc.).
- **Línea Municipal de Fachada:** Es la línea que delimita el plomo de las fachadas en un espacio urbano (calles, plazas, alamedas, etc.).
- **Retiro:** Es la separación obligatoria entre la línea de propiedad y la línea municipal tomada esta distancia en forma perpendicular a ambas líneas, y a todo lo largo del frente o de los frentes del lote.
- **Estacionamiento:** Número de espacios mínimos para el estacionamiento de vehículos. Estos espacios deberán reservarse dentro de los límites del lote o en zonas expresas de acuerdo a la normatividad.
- **Usos Compatibles:** Son los usos que se permitirá en la edificación en la urbanización de una determinada zona. En los casos señalados se referirá al Cuadro de Compatibilidad de Usos de Suelo.
- **Uso No Conforme:** Cuando una obra de construcción tiene un uso diferente al establecido en el Plano de Zonificación Urbana, será considerado como “no conforme”. En tal caso, no se autorizará ampliaciones, ni inversiones adicionales en las instalaciones existentes. Cuando el uso actual cause molestias a los vecinos se otorgará un plazo prudencial para el traslado a otra zona donde esté previsto tal uso.

### 1.3. ZONIFICACION URBANA

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

Entre las zonas establecidas, se han considerado:

Uso Residencial.  
 Uso Comercial y de Servicios  
 Uso Industrial  
 Uso de Equipamiento Urbano  
 Uso Recreativo y Forestación  
 Uso Especial

- **USO RESIDENCIAL:** Se aplica a las áreas donde predomina la vivienda admitiendo como actividades urbanas compatibles el comercio vecinal y los servicios no molestos, en concordancia al cuadro de Compatibilidades de Usos de Suelo Urbano. Para Arequipa Metropolitana, el uso residencial se clasifica en:

USO RESIDENCIAL		
CLASIFICACION	NOMENCLATURA	DENS. BRUTA
Residencia de Baja Densidad	R1	60 – 110 hab/Ha
	R2	110 – 160 hab/Ha
Residencia de Media Densidad	R3 unifamiliar	160 – 240 hab/Ha
	R3 bifamiliar	240 – 330 hab/Ha
	R4	330 – 400 hab/Ha
Residencia de Alta Densidad	R5 – R6	400 – 640 hab/Ha

Elaboración: Equipo AQPlan 21

- **USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS:** Se aplica a las áreas donde se desarrolla el comercio y otras actividades urbanas compatibles como vivienda, servicios, recreación. En Arequipa, el uso comercial se clasifica en:

USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS	
CLASIFICACION	NOMENCLATURA
Comercio Central	C8
Comercio Distrital	C5
Comercio Especializado	CE
Comercio Intensivo	CI
Comercio Industrial	CIn
Comercio Industrial Especializado	CInE

Elaboración: Equipo AQPlan 21

- **USO INDUSTRIAL:** Se aplica a las áreas donde se localiza o deben localizarse los establecimientos industriales debiendo contar previamente con las Evaluaciones de Impacto Ambiental respectivo. Se clasifica en:

USO INDUSTRIAL	
CLASIFICACION	NOMENCLATURA
Industria Mediana	IM
Industria Ligera	I2
Industria Elemental y Complementaria	I1
Vivienda Taller	I1R

Elaboración: Equipo AQPlan 21

- **USO DE EQUIPAMIENTO URBANO:** Se aplica a las áreas destinadas para el equipamiento de educación, salud, comercialización y otros equipamientos, según el tipo y nivel de cada sector.

USO DE EQUIPAMIENTO URBANO	
CLASIFICACION	NOMENCLATURA
Usos Especiales	OU
Usos Especiales para fines de Educación	OUE
Usos Especiales para fines de Salud	OUS

Elaboración: Equipo AQPlan 21

- **USO RECREATIVO Y FORESTACIÓN:** Se aplica a las áreas destinadas a recreación, actividades agrícolas, pecuarias, de protección ambiental, de preservación ambiental, de reserva paisajista y de tratamiento especial, donde se desarrollan actividades de recreación, forestación, reforestación y agricultura.

USO RECREATIVO Y FORESTACION	
CLASIFICACION	NOMENCLATURA
Zona Recreativa	ZR
Reserva Paisajista	RP
Protección Ambiental	ProA
Preservación Ambiental	PA
Tratamiento Especial	TE
Alto Peligro por Suelos Inestables	APSI

Elaboración: Equipo AQPlan 21

- **USO ESPECIAL:** Se aplica a las áreas de patrimonio construido (Centro Histórico y Pueblos Tradicionales), restos arqueológicos y prehispánicos. Por sus especiales características urbanas y arquitectónicas, son áreas destinadas a la investigación, cultura, turismo y recreación pasiva.

El Centro Histórico se registrará por las condiciones y reglamento específico del Plan de Gestión del Centro Histórico. Asimismo, se espera que cada uno de los distritos con zonas como las descritas, elaboren reglamentación específica y detallada.

Asimismo, se incluyen en esta categoría las zonas naturales especiales de las Canteras de Sillar, el parque “Las Rocas de Chilina” y las andenerías de Paucarpata; las áreas agrícolas y las áreas de expansión agrícola, destinadas a la producción agrícola y pecuaria sostenible.

USO ESPECIAL	
CLASIFICACION	NOMENCLATURA
Zona de Reglamentación Especial	ZRE
Zona Natural Especial	ZNE
Área Agrícola	AA
Expansión Agrícola	EA

Elaboración: Equipo AQPlan 21

#### 1.4. ZONIFICACION RESIDENCIAL

- **ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA –R1:** Es el área caracterizada por el uso residencial unifamiliar, con los siguientes requisitos normativos:

**a) Densidades Normativas:**

- Densidad Neta: 100 - 160 hab/ha
- Densidad Bruta: 60 - 110 hab/ha

**b) Normas para Habilitación:**

- Aportes : 12%
  - Recreación: 7%
  - Educación: 2%
  - Comunal: 2%
  - SERPAR: 1%
- Lote Normativo: 1200 - 1500 m<sup>2</sup>.
- Frente Normativo de Lote: 20 – 25 metros lineales

**c) Normas para Edificación:**

- Área Libre: 80%
- Coeficiente de Edificación: 0.2
- Altura de Edificación: 1 pisos + azotea.
- Estacionamiento: 1c/v.
- 

**d) Tipo de Densidad: Unifamiliar**

**e) Usos Compatibles: R2, C1, TR, ZRE.**

- **ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA –R2:** Es el área caracterizada por el uso residencial unifamiliar, con los siguientes requisitos normativos:

**a) Densidades Normativas:**

- Densidad Neta: 160 – 240 hab/ha
- Densidad Bruta: 110 - 160 hab/ha

**b) Normas para Habilitación:**

- Aportes : 13%
  - Recreación: 7%
  - Educación: 2%
  - Comunal: 2%
  - SERPAR: 1%
- Lote Normativo: 800 - 1200 m<sup>2</sup>.
- Frente Normativo de Lote: 15 - 20 metros lineales

- c) **Normas para Edificación:**
      - Área Libre: 60%
      - Coeficiente de Edificación: 0.3 – 0.6
      - Altura de Edificación: 1 pisos + azotea.
      - Estacionamiento: 1c/ v.
    - d) **Tipo de Densidad: Unifamiliar**
    - e) **Usos Compatibles: R3u, C1, TR, I1R, ZRE.**
- **ZONA RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD R3u:** Es el área caracterizada por el uso residencial unifamiliar de densidad media con los siguientes requisitos normativos:
  - a) **Densidades Normativas:**
    - Densidad Neta: 240 – 440 hab/ha.
    - Densidad Bruta: 160 - 240 hab/ha.
  - b) **Normas para Habilitación:**
    - Aportes : 13%
      - Recreación: 8%
      - Educación: 2%
      - Comunal: 2%
      - SERPAR: 1%
    - Lote Normativo: 180 - 240 m<sup>2</sup>.
    - Frente Normativo de Lote: 8 – 12 m
  - c) **Normas para Edificación:**
    - Área Libre: 40%
    - Coeficiente de Edificación: 0.5 – 1
    - Altura de Edificación: 2 pisos + azotea.
    - Estacionamiento: 1c/v.
  - d) **Tipo de Densidad: Unifamiliar**
  - e) **Usos Compatibles: R3b, C1, C2, CE, C5, TR, OUE, OES.**
- **ZONA RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD R3b:** Es el área caracterizada por el uso residencial unifamiliar y bifamiliar de densidad media con los siguientes requisitos normativos:
  - a) **Densidades Normativas:**
    - Densidad Neta: 400 - 600 hab/ha
    - Densidad Bruta: 240 - 330 hab/ha
  - b) **Normas para Habilitación:**
    - Aportes : 13%
      - Recreación: 8%
      - Educación: 2%
      - Comunal: 2%
      - SERPAR: 1%
    - Lote Normativo: 160 - 220 m<sup>2</sup>.
    - Frente Normativo de Lote: 12 – 15 m
  - c) **Normas para Edificación:**
    - Área Libre: 30%
    - Coeficiente de Edificación: 1 - 2.1
    - Altura de Edificación: 3 pisos + azotea.
    - Estacionamiento: 1c/2 v.
    -
  - d) **Tipo de Densidad: Bifamiliar**
  - e) **Usos Compatibles: R4, C1, C2, CE, C5, OUE, OES.**

- **ZONA RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD R4:** Es el área caracterizada por el uso residencial bifamiliar y multifamiliar de densidad media con los siguientes requisitos normativos:

**a) Densidades Normativas:**

- Densidad Neta: 600 - 880 hab/ha
- Densidad Bruta: 330 - 400 hab/ha

**b) Normas para Habilitación:**

- Aportes : 30%
  - Recreación: 23%
  - Educación: 2%
  - Comunal: 4%
  - SERPAR: 1%
- Lote Normativo: 450 - 600 m<sup>2</sup>.
- Frente Normativo de Lote: 10 – 15 m

**c) Normas para Edificación:**

- Área Libre: 35%
- Coeficiente de Edificación: 2.4 – 3.6
- Altura de Edificación: 4 pisos + azotea.
- Estacionamiento: 1c/3 v.

**d) Tipo de Densidad: Bifamiliar y multifamiliar**

**e) Usos Compatibles: R5 – R6, C1, C2, CE, C5, C8, OU, OUE, OES.**

- **ZONA RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD R5 – R6:** Es el área caracterizada por el uso residencial multifamiliar de densidad alta con los siguientes requisitos normativos:

**a) Densidades Normativas:**

- Densidad Neta: 800 - 1350 hab/ha
- Densidad Bruta: 400 - 640 hab/ha

**b) Normas para Habilitación:**

- Aportes : 30%
  - Recreación: 23%
  - Educación: 2%
  - Comunal: 4%
  - SERPAR: 1%
- Lote Normativo: 500 - 1000 m<sup>2</sup>.
- Frente Normativo de Lote: 15 – 20 m

**c) Normas para Edificación:**

- Área Libre: 38%
- Coeficiente de Edificación: 2.1 – 5.4
- Altura de Edificación: 6 - 8 pisos + azotea.
- Estacionamiento: 1c/4 v.

**d) Tipo de Densidad: Multifamiliar**

**e) Usos Compatibles: C1, C2, CE, C8, OU, OUS, OUE.**

## E. ZONIFICACION COMERCIAL Y DE SERVICIOS

- **ZONA DE COMERCIO CENTRAL – C8:** Está constituida por los corredores comerciales metropolitanos caracterizados por el comercio especializado de bienes y servicios, por la presencia de sucursales bancarias e instituciones de crédito, y además por su extensión y área de influencia interdistrital. Tiene los siguientes requisitos normativos.

**a) Coeficiente de Edificación:** El máximo coeficiente de edificación será de 6.0, correspondiendo 1.0 como mínimo para el uso comercial. El 5.0 restante será máximo para el uso de oficinas y/o viviendas.

- b) Área de Lote:** Se considera de 800 a 1000 m<sup>2</sup>.
  - c) Estacionamiento:** Se exigirá un estacionamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de área de ventas o 2 viviendas.
  - d) Usos Compatibles:** R6, R5, CIn, CinE, C5, C3, CE, OU, OUE, OUS.
  - e) Población Servida:** 300, 000 habitantes.
  - f) Radio de Influencia:** 3,000 a 5,000 metros lineales
  
- **ZONA COMERCIO DISTRITAL – C5:** Está constituida por los corredores comerciales de importancia a nivel distrital y sectorial, caracterizados por su magnitud y la diversidad de actividades comerciales de bienes de consumo directo y servicios, dados en forma mixta de mercados, tiendas de autoservicio, grandes almacenes, tiendas especializadas, etc. Tiene los siguientes requisitos:
  - a) Coeficiente de Edificación:** El máximo coeficiente de edificación será de 4.0 a 6.0, correspondiendo 1.0 como mínimo para el uso comercial. El 3.0 a 5.0 restante será máximo para el uso de oficinas y/o viviendas.
  - b) Área de Lote:** Se considera de 450 a 800 m<sup>2</sup>.
  - c) Estacionamiento:** Se exigirá un estacionamiento por cada 90 m<sup>2</sup> de área de ventas o 2 viviendas.
  - d) Usos Compatibles:** R4, R3b, C3, CInE, CE.
  - e) Población Servida:** De 50,000 a 200,000 habitantes.
  - f) Radio de Influencia:** 500 a 1,000 metros lineales

Incluye (en las subcentralidades), las Edificaciones para uso de Equipamiento de Comercialización de nivel distrital y zonal, que además de ceñirse a lo establecido en el RNC, respetarán las disposiciones urbanísticas municipales en lo referente a retiros, vías, altura de edificación, volumetría y vías del área en la cual se localizan.
  
- **ZONA COMERCIO ESPECIALIZADO – CE:** Esta constituida por los centros comerciales e instalaciones de bienes y servicios relacionados a una actividad específica de carácter distrital, sectorial o metropolitano. Tiene los siguientes requisitos normativos:
  - a) Coeficiente de Edificación:** El máximo coeficiente de edificación será de 4.0 con un máximo de 1.0 para el uso comercial.
  - b) Área de Lote:** Se considera 450 m<sup>2</sup> como área mínima de lote. En las áreas habilitadas y construidas parcialmente se considerarán las áreas de los lotes existentes.
  - c) Estacionamiento:** Se considerará como mínimo un estacionamiento por cada 75 m<sup>2</sup> de área de ventas y/u oficina.
  - d) Usos Compatibles:** R4, R3b, CInE, C3, C5, TR.
  - e) Población Servida:** De 1,000 a 200,000 habitantes.
  - f) Radio de Influencia:** 3,000 a 5,000 metros lineales
  
- **ZONA COMERCIO INTENSIVO – CI:** Es el comercio de nivel metropolitano y regional netamente mayorista, especializado en el mercadeo de alimentos y funciones y servicios relacionadas con esta actividad.
  - a) Coeficiente de Edificación:** El resultante del diseño.
  - b) Área de Lote:** Se considera 300 m<sup>2</sup> como lote normativo mínimo.
  - c) Estacionamiento:** Se exigirá un estacionamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de área de ventas, más un estacionamiento por cada 10 puestos.
  - d) Usos Compatibles:** C8, CIn, I2, IM.
  - e) Población Servida:** De 1,000 a 500,000 habitantes.
  - f) Radio de Influencia:** 3,000 a 8,000 metros lineales

- **ZONA COMERCIO INDUSTRIAL – CIn:** Es el comercio que se da directamente vinculado con la actividad industrial que requiere servicio permanente o frecuente flujo de vehículos pesados de transporte de carga, provocando ruidos o vibraciones. Es incompatible con el uso residencial.
  - a) **Coficiente de Edificación:** El máximo coeficiente de edificación será de 2.0.
  - b) **Área de Lote:** Se considera 300 m<sup>2</sup> como lote normativo mínimo.
  - c) **Estacionamiento:** Se exigirá un estacionamiento por cada 6 personas ocupadas en el turno principal, y además un estacionamiento por cada 100 m<sup>2</sup>.
  - d) **Usos Compatibles:** CInE, C8, I2, I1.
  - e) **Población Servida:** De 1,000 a 300,000 habitantes.
  - f) **Radio de Influencia:** 3,000 a 5,000 metros lineales
  
- **ZONA COMERCIO INDUSTRIAL ESPECIALIZADO – CInE:** Es el comercio que se da directamente vinculado con la actividad industrial especializada (agroindustria, metalmecánica, etc.) que requiere servicio frecuente flujo de vehículos de transporte de carga, provocando ruidos o vibraciones. Es incompatible con el uso residencial.
  - a) **Coficiente de Edificación:** El máximo coeficiente de edificación será de 1.8.
  - b) **Área de Lote:** Se considera 200 m<sup>2</sup> como lote normativo mínimo.
  - c) **Estacionamiento:** Se exigirá un estacionamiento por cada 6 personas ocupadas en el turno principal, y además un estacionamiento por cada 100 m<sup>2</sup>.
  - d) **Usos Compatibles:** CIn, C5, I1, I1R.
  - e) **Población Servida:** De 8,000 a 100,000 habitantes.
  - f) **Radio de Influencia:** 2,000 a 4,000 metros lineales
  
- **ZONA TURISTICO - RECREATIVA - TR:** Es el tipo de comercio dirigido a la promoción de la actividad turística, a través del establecimiento de hoteles, restaurantes, clubes recreativos, salas de reuniones, etc., desarrollado en las áreas urbanas próximas a la campiña. Se propone a un máximo de 30 metros de las vías designadas para este uso, a partir de la línea de propiedad.
  - a) **Coficiente de Edificación:** El máximo coeficiente de edificación será de 4.0, correspondiendo 2.5 como mínimo para el uso comercial turístico recreativo. El 1.5 restantes se destinará a áreas libres.
  - b) **Área de Lote:** Se considera de 450 a 600 m<sup>2</sup>.
  - c) **Estacionamiento:** Se exigirá un estacionamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de área de comercio.
  - d) **Usos Compatibles:** R3u, R2, R1, ZR, ZNE.
  - e) **Población Servida:** De 10,000 a 30,000 habitantes.
  - f) **Radio de Influencia:** 800 a 1000 metros lineales

## F. ZONIFICACION INDUSTRIAL

- **ZONA DE INDUSTRIA MEDIANA –IM:** Está destinada para establecimientos industriales que tienen las siguientes características:
  - Conforman concentraciones industriales, con utilización de moderado volumen de materia prima.
  - Orientadas hacia la infraestructura vial regional (carreteras, ferrocarriles, etc.)
  - Producción de mediana escala.
  - Las áreas periféricas satisfacen mejor sus necesidades.
  - Las economías externas, su complementariedad y relaciones interindustriales favorecen su concentración.

- Son molestas y/o con cierto grado de peligrosidad.

No se permitirá dentro del casco urbano central la localización de industrias del tipo IM. Este tipo de industria tiene los siguientes requisitos normativos:

**a) Normas para Habilitación y Sub – División:**

- Industria Mediana:
  - Área de Lote mínimo: 2,000 m<sup>2</sup>
  - Porcentaje de uso mínimo: 60%
  - Frente Recomendable: 25 metros lineales
- Industria Liviana:
  - Área de Lote mínimo: Entre 2,000 a 1,000 m<sup>2</sup>
  - Porcentaje de uso: 20% máximo predio.
  - Frente Recomendable: 20 metros lineales
- Industria Elemental:
  - Área de Lote Mínimo: Menos de 1,000 a 300 m<sup>2</sup>.
  - Porcentaje de Uso: 10% de predio.
  - Frente: 10 metros lineales

**b) Normas para Edificación:**

- Estacionamiento:
  - Se recomienda un espacio por cada 06 personas ocupadas en el turno principal.
  - Todo establecimiento de tipo IM deberá contar con un patio de descarga con dimensiones y radio de volteo adecuado al tipo y número de vehículos que se utilicen.
- Coeficiente de Edificación: El coeficiente máximo de edificación será el resultante del proyecto.
- Altura de Edificación: La altura máxima de edificación estará determinada por la resultante del proyecto arquitectónico y/o aplicación de reglamentos especiales.
- Área Libre Mínima: El área libre mínima será la resultante de la suma de las áreas libres por concepto de retiros y estacionamientos.

**c) Retiros:**

- Retiro Frontal:
  - Será el señalado por los Aspectos Normativos del Sistema Vial Urbano en cuanto al diseño de vías.
  - El necesario para resolver la salida de vehículos.
- Retiro Lateral Posterior:
  - Para seguridad del propio establecimiento.
  - Lo dispuesto en el R.N.C.

**d) Usos Compatibles: I2, I1, CIn.**

- **ZONA DE INDUSTRIA LIVIANA – I2:** Está destinada para establecimientos industriales que tienen las siguientes características.
  - Orientadas al área de mercado local y a la infraestructura vial urbana.
  - Posee contacto con el área central.
  - Ventas al por mayor.
  - Dimensión económica media.
  - No son molestos ni peligrosos.

La localización de Industrias I2 se permite en el Parque Industrial de Arequipa, en el Parque Industrial de Río Seco, en la Av. Alfonso Ugarte y en el ingreso por la Variante de Uchumayo: Este tipo de industrias tiene los siguientes requisitos normativos:

**a) Normas para Habilitación y Sub – División:**

- Industria Liviana:
  - Área de Lote Mínimo: 1,000 m<sup>2</sup>
  - Porcentaje de Uso mínimo: 80%
  - Frente Recomendable: 20 metros lineales
- Industria Elemental:
  - Área de Lote Mínimo: Menos de 1,000 a 3,000 m<sup>2</sup>.
  - Porcentaje de Uso: 20% máximo predio.
  - Frente Recomendable: 10 metros lineales

**b) Normas para Edificación:**

- Estacionamiento:
  - Se recomienda un espacio por cada 06 personas ocupadas en el turno principal.
  - Todo establecimiento del Tipo I2 deberá contar con un patio de maniobra de carga y descarga con dimensiones y radio de volteo adecuado al tipo y número de vehículos que se utilicen.
- Coeficiente de Edificación: El coeficiente de edificación será el resultante del proyecto.
- Altura de Edificación: La altura máxima de edificación estará determinada por el resultante del proyecto arquitectónico y/o aplicación de reglamentos especiales.
- Área Libre Mínima: El área libre mínima será la resultante de la suma de las áreas libres por concepto de retiros y estacionamientos.

**c) Retiros:**

- Retiro Frontal:
  - Será el señalado por el Reglamento del Sistema Vial Urbano en cuanto al diseño de Vías.
  - El necesario para resolver la salida de vehículos.
- Retiro Lateral Posterior:
  - Lo dispuesto en el R.N.C.
  - Lo dispuesto en el R.N.C.

**d) Usos Compatibles: I1, CIn, CInE, I1R.**

- **ZONA DE INDUSTRIA ELEMENTAL Y COMPLEMENTARIA – I1:** Es la destinada para establecimientos industriales, complementarios o de apoyo a la industria de mayor escala. Sus características son:
  - Grado tecnológico medio.
  - Producción en serie dirigida al comercio mayorista.
  - Capital de operación reducido.
  - Tendencia en el área urbana.
  - No son molestas no peligrosas.

La localización de industrias I1 se permite en el Parque Industrial de APIMA, en la Zona Sur de la ciudad como Parque Artesanal, algunas áreas del cono norte y en las zonas de vivienda taller (I1R). Este tipo de industria tiene los siguientes requisitos normativos:

**a) Normas para Habilitación y Sub – División:**

- Área de Lote Mínimo: 300 m<sup>2</sup>.
- Frente Recomendable: 10 metros lineales

**b) Normas de Edificación:**

- Estacionamiento:
  - No se exige estacionamientos. Están incluidos en las secciones de vías.
  - Todo establecimiento del tipo I1 deberá contar con un patio de maniobra de carga y

descarga con dimensiones y radio de volteo adecuado al tipo y número de vehículos que se utilicen.

- **Coefficiente de Edificación:** El coeficiente máximo de edificación será la resultante del proyecto arquitectónico y/o ampliación de reglamentos especiales.
- **Altura de Edificación:** La altura de edificación estará determinada por la resultante del proyecto arquitectónico y/o ampliación de reglamentos especiales.
- **Área Libre Mínima:** El área libre mínima será la resultante de la suma de las áreas libres por concepto de retiros y estacionamientos.

**c) Retiros:**

- **Retiro Frontal:** Las puertas de ingreso para vehículos estarán a una distancia no menor de 3.00 metros lineales de línea de propiedad.
- **Retiro Lateral y Posterior:** Se exigirán estos retiros como separación cuando el uso colindante es el residencial. Su ancho será fijado al momento de otorgarse la Licencia de Obra según el tipo de industria a establecerse.

**d) Usos Compatibles:** CInE, I1R, R2 (dedicada a la vivienda granja o huerto).

- **VIVIENDA TALLER – I1R:** Es el área donde la actividad urbana de vivienda, vivienda – taller y servicios pueden darse en forma complementaria, sin predominancia definida, con los siguientes requisitos normativos:

**a) Densidades Normativas:** Se aplica las densidades y normas de las zonas residenciales compatibles.

**b) Normas para Habilitación:** Sus equipamientos y el área libre se adecuarán según las densidades y normas residenciales compatibles.

- **Lote Normativo:**
  - Tipo 1 : 1,000 metros cuadrados.
  - Tipo 2 : 720 – 800 metros cuadrados.
  - Tipo 3 : 600 – 675 metros cuadrados.
  - Tipo 4 : 400 metros cuadrados.

**c) Normas para Edificación:**

- **Área Libre :** Se aplican las densidades compatibles y normas de las zonas residenciales.
- **Coefficiente de Edificación:** 0.6 adicional a la zona residencial.
- **Altura de Edificación:** Se aplican las densidades compatibles y normas de las zonas residenciales.
- **Estacionamiento:** Dependerá del tipo de industria a establecerse.

**d) Tipo de Densidad:** Dependerá del tipo de industria a establecerse.

**e) Usos Compatibles:** R2, C1, I1.

En esta zona, la vivienda y la industria son compatibles. Esta compatibilidad se da con los usos residenciales y comerciales indicados en los aspectos normativos; además de los usos señalados en el Índice de Usos del R.N.C.

**f) Normas Complementarias:**

- Estas normas serán aplicadas básicamente en la edificación y sobre lotes con las dimensiones que se establecen para las zonas compatibles.
- Cuando un establecimiento industrial compatible con vivienda sea del tipo molesto o peligroso, es obligatorio que el área dedicada a industria sea independiente del área habilitable compatible.
- No se permitirá este tipo de locales en niveles superiores de una edificación, los cuales serán dedicados exclusivamente al uso residencial y/o comercial compatible.

## G. ZONAS DE EQUIPAMIENTO URBANO

Son las áreas destinadas para la localización del equipamiento de educación, salud, comercialización, de nivel de ciudad, de sector o subsector. Comprenden usos urbanos existentes y propuestos, destinados a albergar actividades de servicio, apoyo y complemento a los usos residenciales, mixto, administración, gestión, cultura, investigación. Se clasifica en:

- **USOS ESPECIALES - OU:** Comprende las áreas destinadas a locales para actividades político administrativas, institucionales, de infraestructura de servicios, terminales y otros equipamientos de alcance metropolitano.

Se han identificado áreas dentro de la ciudad, que al haber quedado dentro de la trama urbana consolidada y ser incompatibles con las funciones urbanas, se propone su reutilización como equipamientos de alcance metropolitano y distrital (centros de convenciones, centros, cívicos, instituciones político – administrativas, centros de investigación, centros culturales y artísticos). Las edificaciones en esta zona, además de cumplir con lo establecido en el RNC deberán ceñirse a las normas sobre retiros, altura de edificación, volumetría, etc. de las áreas inmediatas adyacentes.

- **USOS ESPECIALES CON FINES DE EDUCACION - OUE:** Son aquellas áreas destinadas al a localización y al funcionamiento de locales educativos en todos sus niveles:

- Universidad: E3
- Instituto Superior E2
- Colegios Secundarios y Primarios E1

Las áreas existentes o destinadas a uso educativo no podrán subdividirse; en cambio se podrán incrementarse en los casos que el diseño vial y urbano así lo permitan.

Las edificaciones de uso educativo, además debe ceñirse al R.N.C. y disposiciones particulares del Ministerio de Educación, deberán respetar las disposiciones urbanísticas municipales en lo referente a retiros, altura de edificación y volumetría del área en el cual se localizan.

Los centros educativos requeridos en las áreas de expansión urbana, podrán localizarse en las áreas e aporte de las nuevas habilitaciones.

La localización de nuevos centros educativos se ceñirá al Cuadro de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan Director de Arequipa Metropolitana 2002 – 2015.

- **OTROS USOS CON FINES DE SALUD - OUS:** Son aquellas áreas destinadas ala localización y funcionamiento de establecimientos de salud en todos los niveles:

- Hospital Regional: H3
- Centro de Salud: H2
- Posta Médica: H1

Las áreas existentes o destinadas al uso de Salud no podrán subdividirse, ni reducirse; en cambio sí podrán incrementarse en los casos que el diseño vial y urbano así lo permitan.

Las edificaciones para el uso de Equipamiento de Salud, además de ceñirse a lo establecido en el R.N.C. y las disposiciones particulares del Ministerio de Salud, deberán respetar las disposiciones urbanísticas municipales en lo referente a retiros, altura de edificación y volumetría del área en que se ubican.

Los centros de salud o postas sanitarias requeridas en las áreas de expansión urbana, podrán localizarse en las áreas de aporte de las nuevas habilitaciones.

La localización de nuevas edificaciones destinadas al Equipamiento de Salud deberá ubicarse de acuerdo al Cuadro de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan Director de Arequipa Metropolitana 2002 – 2015.

**H. ZONAS RECREATIVAS Y DE FORESTACIÓN:** Comprende áreas destinadas a recreación activa y pasiva, servicios complementarios de uso público, y protección ecológica y ante desastres. Se clasifican en:

- Zona Recreativa: ZR
- Zona de Reserva Paisajista: RP

- Zona de Protección Ambiental: ProA
  - Zona de Preservación Ambiental: PA
  - Tratamiento Especial y de Alto Peligro por suelos inestables: TE – APSI
  - Zona Natural Especial: ZNE
- **ZONA RECREATIVA – ZR:** Son las áreas destinadas al equipamiento recreacional pasivo y activo. Comprende los parques zonales, parques de sector, parques de barrio, parques locales, plazas, complejo deportivo distrital y estadio distrital.  
Los locales para uso recreacional, además de cumplir con las normas establecida en el RNC y disposiciones del Instituto Peruano de Deporte, deberán respetar las normas municipales en lo referente a retiros de edificación del área donde se localizan.
  - **ZONA DE RESERVA PAISAJISTA:** Definida por los espacios aledaños a los cauces ribereños del Chili y Socabaya, y las áreas identificadas como de alto valor natural, cultural y patrimonial. Incluye la ronda hidráulica y su área aledaña de manejo y preservación ambiental, y las andenerías prehispánicas de los valles del Chili y del Socabaya en las zonas de Chilina, Paucarpata y Yumina.  
Tiene como objetivo consolidar la cuenca media del Chili como un eje ecológico de integración a nivel provincial y departamental; mitigar los impactos urbanos, económicos y sociales negativos de las actividades urbanas aledañas y elevar la calidad ambiental del área propiciando su uso social para permitir su mantenimiento y conservación. En ella se proponen actividades eco - productivas, recreativas pasivas, turismo e investigación. Por lo tanto no son urbanizables.
  - **ZONA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL – ProA:** Definida por un cordón natural de áreas verdes, que permiten la conservación de las áreas contiguas de campiña, destinando un espacio de 30 metros lineales a partir de la línea de propiedad. Se utiliza como un área destinada para la recreación pasiva y la forestación, en donde el propietario puede ofrecer servicio a la recreación, siempre y cuando sean de carácter temporal y no alteren el paisaje circundante.  
Son los espacios que permiten el ingreso y salida hacia las zonas productivas agrícolas y pecuarias, por lo tanto no son urbanizables.
  - **ZONA DE PRESERVACION AMBIENTAL – PA:** Definida por los bordes o interfases entre lo urbano y lo agrícola, destinada a ser conservada e integrada a la estructura urbana mediante actividades compatibles de agricultura, recreación, e investigación. Se convierten en los grandes espacios abiertos que la ciudad demanda, reinventando la imagen actual de la ciudad: “entramado urbano – agrícola”.  
Por sus características, sólo se permiten intervenciones propias de la actividad agrícola, manteniendo en todo momento sus cualidades y características físicas y ambientales. Por lo tanto no son urbanizables.
  - **ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL – TE Y ZONA DE ALTO PELIGRO POR SUELOS INESTABLES (APSI):** Comprende las laderas, cerros de fuertes pendientes, torrenteras y zonas de suelos inestables de Lara en Socabaya, que por su constitución geofísica y geomorfológico (rocosa, de material deleznable, erosionable, inundable e insegura), son inaplicables al asentamiento con fines de vivienda. Pueden ser habilitada y usada con fines ecológicos, recreacionales, paisajísticos y para proyectos de forestación y/o reforestación.  
En el caso específico de Lara, se deberá realizar estudios más detallados, elaborándose programas de reubicación residencial y recuperación ambiental. Para cualquier tipo de intervención en esta zona, es indispensable contar con la aprobación emitida por INDECI.  
Dentro de esta categoría se incluye el “Área de Protección de las Canteras de Sillar”, que constituye un área no urbanizable, destinada a resguardar los depósitos de sillar de Añashuayco. En esta zona se pueden desarrollar actividades de investigación, turismo controlado, recreación y educación.

**I. ZONAS ESPECIALES:** Son áreas urbanizables y no urbanizables, de tipo protegido o común, de acuerdo a su excepcional valor patrimonial, natural, agrícola, ganadero o forestal; presenta excepcionales posibilidades de explotación de sus recursos naturales; por sus valores paisajísticos, históricos o culturales y para la defensa del equilibrio ecológico. Presenta:

- **ZONAS DE REGLAMENTACION ESPECIAL - ZRE:** Conforman conjuntos urbanos, monumentos de valor histórico y paisajes rurales de especial valor, herencia de la evolución urbana y desarrollo de la ciudad.

Está conformado por el Centro Histórico (reconocido por UNESCO como Patrimonio Cultural de la Humanidad) y los pueblos tradicionales de Yanahuara, Cayma, Carmen Alto, Chilina, Cerro Colorado, Acequia Alta, San Lázaro, San Antonio, La Recoleta, Antiquilla, Paucarpata, Sabandía, Characato, Mollebaya, Socabaya, Tiabaya, Sachaca, Uchumayo, Alata, Bellavista, Tingo, Pampa de Camarones, y otros detallados en la normatividad específica.

Como usos compatibles, se propone la cultura, el turismo controlado, la recreación pasiva, el culto y la administración y gestión local, así como la residencia en armonía con las características urbanas y arquitectónicas de la zona.

Esta zona incluye las áreas arqueológicas conformadas por restos prehispánicos de conjuntos urbanos, pinturas rupestres o cualquier otra manifestación artística o cultural del hombre hasta antes de la llegada de los españoles de Kasapatac, Pillo Socabaya, Yumina y Yumina II. Se propone la preservación de estos espacios y su protección y reconocimiento de la ciudadanía a través de actividades culturales, educativas y de investigación.

Las características de edificación en estas zonas están definidas por el Plan de Gestión del Centro Histórico (para el Área Central), debiendo las edificaciones e intervenciones en los Pueblos Tradicionales y Restos Arqueológicas, seguir la Reglamentación establecida por el INC:

- **ZONA NATURAL ESPECIAL - ZNE:** Conformada por los ecosistemas naturales ubicados dentro el área de influencia urbana de la ciudad. Son espacios de valores y características singulares cuya conservación resulta imprescindible para el funcionamiento y el equilibrio del ecosistema natural de la ciudad y la preservación de la biodiversidad. La componen el Parque Las Rocas de Chilina, las Canteras de Sillar y las áreas protegidas de los andenes de Paucarpata.

Por sus características, no son urbanizables, permitiendo usos de turismo controlado, investigación y explotación sostenible de sus recursos (en el caso de las Canteras de Sillar).

- **AREA AGRÍCOLA – AA:** Esta constituida por las áreas en actual producción agrícola señaladas por el Plan Director de Arequipa Metropolitana 2002 – 2015, para el establecimiento y desarrollo de actividades productivas. Por lo tanto no son urbanizables

Asimismo, son permitidas las actividades pecuarias pecuario – industriales elementales, siempre que se realicen en estrictas condiciones de sanidad animal, salubridad de las actividades humanas y productivas y de respeto al medio ambiente

- **AREA DE EXPANSIÓN AGRICOLA – EA:** Son las áreas extraurbanas identificadas con alta vocación para la expansión de la frontera agrícola y de las actividades agropecuarias y agroindustriales. Se ubican cerca de los cursos de agua naturales y forman parte de la ampliación del espacio de la campiña, en la zona aledaña a Mollebaya, Characato y la Irrigación El Cural. Constituyen áreas de reserva no urbanizables. Esta categoría incluye el área calificada como “Área de Expansión de la Actividad Agrícola”, ubicada al este de la ciudad, que no es urbanizable.

## 2. ASPECTOS NORMATIVOS DEL SISTEMA VIAL URBANO

Se define la clasificación normativa de vía, las secciones viales y la reserva de área para intersecciones viales sujetas a estudios específicos, según las previsiones del Plan Director de la Ciudad del 2002 al 2015.

### 2.1. CLASIFICACION Y ESTRUCTURACION NORMATIVA DE VIAS

La Clasificación normativa de vías considera las siguientes categorías:

- Ejes Longitudinales Principales
- Ejes Transversales Secundarios

- Ejes de Integración Regional
- Malla Arterial Complementaria
- Anillo Vial
- Puertas Urbanas

#### A. Ejes Longitudinales Principales

- a. Eje Metropolitano:** Elemento principal de la estructuración del sistema vial, que en forma vertebral articula el área metropolitana en su conjunto. Así mismo, articula a la ciudad con los ejes de articulación regional.

Esta localizado en la parte central de la ciudad en dirección norte y sur, configurando un desarrollo lineal de 29.14 Km. De largo, con una sección variable de 32.40 y 57.60 metros lineales

Contiene y articula:

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.

Está contenido en los siguientes distritos y vías:

- d. Yura: Carretera a Yura
- e. Cerro Colorado: Av. Aviación, Av. Villa Hermosa
- f. Yanahuara – Sachaca: Av. Paralela a vía del Ferrocarril
- g. Arequipa: Variante de Uchumayo, Av. Forga
- h. José L. Bustamante y Rivero: Av. Andrés Cáceres, Av. Socabaya
- i. Socabaya: Av. Salaverry, Av. San Fernando y Av. Socabaya.

- b. Eje Residencial:** Elemento articulador de las áreas de residencial en forma lineal, localizado en la parte superior de la ciudad y corre en dirección noreste y sur, paralelo al Eje Metropolitano, configurando un desarrollo lineal de 40.52 Km. Con una sección variable de 21.00 a 90.00 metros lineales

Se define como un eje de gran dinámica del sistema de transportes, polarizando las actividades del tipo residencial de media y baja densidad.

Estructura las áreas de vivienda en formación del cono norte, sector este y cono sur de la ciudad, áreas de relleno y densificación residencial y áreas de naturales de preservación, arborización y forestación.

Soporta básicamente el transporte masivo metropolitano, en menor escala el transporte particular y ciclovías.

Está contenido en los siguientes distritos y vías:

- Cerro Colorado: Av. Interregional,
- Cayma: Av. Chachani, Av. Arequipa, vía cruce al Valle del Chili.
- Alto Selva Alegre: Vía paralela al Parque Ecológico, Urb. San Lázaro y Villa Florida, Av. Francisco de Zela, Av. Leticia
- Miraflores: Av. Pumacahua, Av. Goyeneche, vía paralela a la torrentera
- Mariano Melgar: Av. Amazonas, Av. Sepúlveda, Av. Perú
- Paucarpata: Av. Jorge Chávez, desarrollo en vías paralelas Av. Arequipa y Av. San Martín, Av. Mariscal Castilla, Malecón. Arica paralelo a la torrentera de Jesús, Av. Colón
- Sabandía: Av. Principal
- Characato: Av. Yarabamba

- c. Eje Agrícola:** Elemento articulador de las áreas agrícolas, recreativas y paisajistas, localizado en la parte inferior del Eje Metropolitano corre en dirección noroeste y sur, configurando un desarrollo lineal de 23.8 Km., con una sección variable de 21.00 y 57.60 metros lineales

Eje longitudinal paralelo al Eje Metropolitano, que se desarrolla en dirección norte sur, configurando un desarrollo lineal de 23.8 Km.

Se define como eje importante de la estructura básica, por polarizar las actividades agrícolas, recreativas y paisajistas. Lo estructural los siguientes componentes:

- Áreas de producción agrícola
- Áreas de arborización y forestación
- Áreas recreativas y paisajistas
- Ciclovías.

Un sector transversal al eje Metropolitano, ubicado al sur de la ciudad, configurando un desarrollo lineal de 2.5 Km. y una sección de 24.80 metros lineales Se define como un eje turístico paisajista paralelo al río Socabaya. Permite relacionar pueblos tradicionales y está estructurado por los siguientes componentes:

- Áreas recreativas y paisajistas.
- Áreas de Arborización y forestación
- Ciclovías.

Está contenido en los siguientes distritos y vías:

- Yura: Nueva vía.
- Cerro Colorado: Nueva vía Bustamante y Rivero, PERUARBO, Quebrada de Añashuayco, Río Seco, Vía de Evitamiento
- Yanahuara: Nueva vía.
- Sachaca: Av. Progreso, Av. Pasos del Señor.
- Hunter: Vía Paisajista, Cruce río Socabaya.
- Socabaya: Nueva vía paralela al río Socabaya.

- c. Eje Azul:** Elemento estructurador del Sistema Vial, paralelo a los ríos Chili, Socabaya y Mollebaya, localizado en la parte inferior de la ciudad, corre en dirección sur oeste, configurando un desarrollo lineal de 15.00 Km. Aprox. Con sección variable. Está contenido en los siguientes distritos y vías:

- Uchumayo: Vías el Huayco, Congata, Cerro Verde, Vía paralela al río.
- Hunter: Nueva vía paralela al río por Tingo Grande.
- Socabaya: Nueva vía paralela al río Yarabamba.

## **B. Ejes Transversales Secundarios**

- a. Eje Ecológico Metropolitano:** Eje transversal de la ciudad configurado por el río Chili, se desarrolla en forma lineal y articula áreas productivas y elementos de carácter turístico y recreacional, configurando un desarrollo lineal de 13 Km. Aprox. Su sección tendrá un tratamiento especial. Está contenido en los siguientes distritos y vías:

- Tiabaya: Panamericana Antigua.
- Sachaca: Arancota, El Palacio, Nueva vía paralela al río Chili, empalme Av. La Marina.
- Arequipa: Av. La Marina. La Campiña, vía Chilina.

- Alto Selva Alegre: Vía Chilina
- b. Eje Blanco:** Eje transversal al Eje Metropolitano ubicado al norte de la ciudad, comprende las canteras de sillar, configurando un desarrollo longitudinal de 15 Km., con una sección uniforme de 20.00 metros lineales. Está contenido en los siguientes distritos y vías:
- Uchumayo: Quebrada Añashuayco
  - Cerro Colorado: Quebrada del Crucero.

**C. Ejes de Integración**

- a. Eje de Integración Regional de la Costa:** Eje 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.
- b. Eje de Integración Regional de la Sierra:** Eje de carácter longitudinal que relaciona el área metropolitana con las ciudades y asentamientos ubicados en la zona de la sierra, a través de la Carretera Yura y su prolongación.
- c. Eje transversal de Integración de Ejes Regionales:** Eje transversal integrador de los ejes de Integración Regional de la costa y de la sierra, configurado por la carretera Bioceánica, diseñada para el transporte pesado y rápido, ubicado entre el Pueblo de Uchumayo y la intersección con la carretera a Yura a la altura del asentamiento humano El Altiplano en el Cono Norte.

**D. Malla Arterial Complementaria**

Malla vial que articula especialmente los ejes viales con las vías locales de la ciudad. Se comportan también como corredores para el transporte urbano. Se encuentra configurada por las siguientes vías:

**a. Unidad Urbana Norte**

- Av. Límite Urb. Ciudad de Dios, Los Milagros, Av. Límite Urb. José A. Quiñones, APIPA y APIAR, Ciudad de Dios
- Av. Límite Urb. APIPA, José Luis Bustamante y Rivero
- Av. Límite José Luis Bustamante y Rivero, PERUARBO
- Av. Dulio Romero, límite Alto Cayma I y Alto Cayma II
- Vía de Evitamiento (54)
- Av. Huallaga, Prolongación
- Av. Aviación, Honorio Delgado
- Av. Bolognesi, Ramón Castilla
- Av. Cusco, Arequipa, Chachani

**b. Unidad Urbana Centro**

- Av. Primavera y Prolongación
- Calle Córdoba, Arequipa, Pancho Fierro y Ramón Castilla
- Av. Ejército, Pumacahua
- Calle Grande
- Av. Víctor Andrés Belaunde, Quiñones, Trinidad Morán
- Av. Lambramani
- Av. Dolores
- Av. Alcides Carrión, La Pampilla
- Av. Vidaurrazaga
- Av. Estados Unidos
- Av. Los Incas

**c. Unidad Urbana Este**

- Av. Juan Velasco Alvarado
- Av. Arequipa, España

- Av. Prohogar
- Av. Sepúlveda
- Av. Mariscal Castilla
- Av. Jesús
- Av. Kennedy
- Av. Las Malvinas
- Av. Guardia Civil

**d. Unidad Urbana Oeste**

- Carretera Antigua a Vítor
- Av. Perú
- Av. República del Perú, Challapampa
- Av. Los Incas
- Av. Puno
- Av. Fernandini y Tahuaycani
- Prolongación Av. Los Incas
- Av. Vidaurrazaga
- Av. Las Américas, Viña del Mar, Unión
- Av. Las Peñas
- Vía Paisajista
- Av. Los Perales, Alfonso Ugarte
- Av. Kennedy, Progreso, Brasil
- Av. Los Tunales, Miguel Grau.

**e. Unidad Urbana Sur**

- Av. Dolores, Gustavo Bagazo, nueva vía
- Av. Horacio Cevallos Gámez
- Av. La Unión, Caracas

**E. Anillo Vial**

El anillo vial propuesto 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, Venezuela, Teniente Ferré y Progreso

**F. Las Puertas Urbanas**

Son los elementos de entrada y salida de la ciudad, y se localizan en:

- Norte: En la intersección del eje Metropolitano y eje Bioceánico
- Sur: Intersección del eje Metropolitano y eje Residencial
- Este: A partir del eje Residencial camino a Chiguata
- Oeste: En la intersección del eje Bioceánico y la Variante de Uchumayo

La clasificación de las vías se conciben desde el punto de vista funcional, capacidad vial, índices de movilidad vehicular, tomando en cuenta la generación de perfiles coherentes con el espacio urbano, generando espacios públicos adecuados con la dinámica, actividad y escala urbanas del espacio físico producido.

Por esta razón, se ha tratado de introducir dentro de la definición de las secciones viales los distintos elementos que conforman el espacio físico de un eje vial: el mobiliario urbano, arborización, separadores, etc. Para cada una de las vías del Plan Vial de la ciudad se han contemplado las actividades a desarrollarse. Su aplicación estará de acuerdo a las características particulares de las zonas relacionadas con las vías.

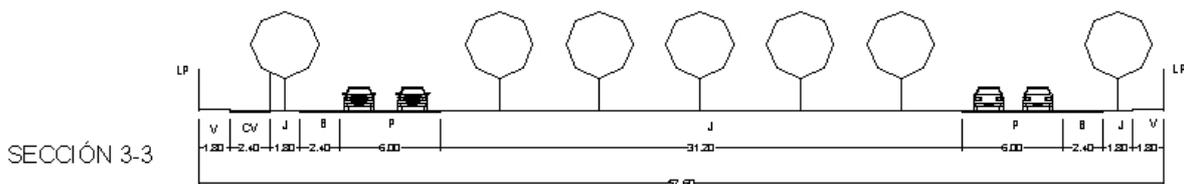
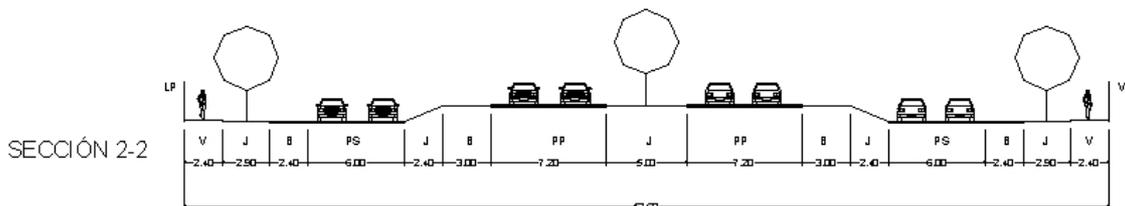
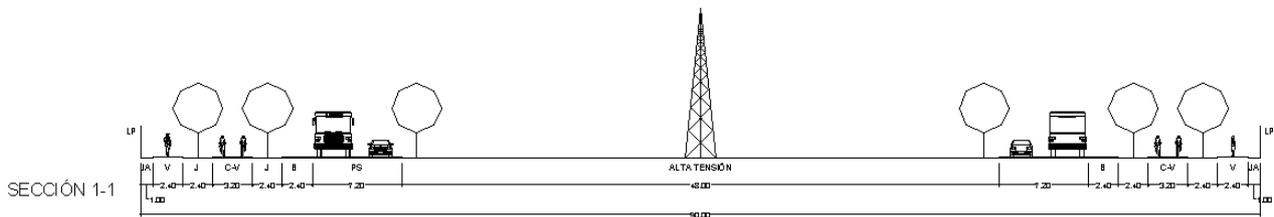
Con esto se busca entender el problema de las secciones viales de una forma integral, mas allá de lo puramente funcional, asumiendo como la oportunidad de generar un espacio urbano que permita a los ejes viales cumplir a cabalidad con su función de elemento estructurante de la ciudad.

## G. Intersecciones Viales

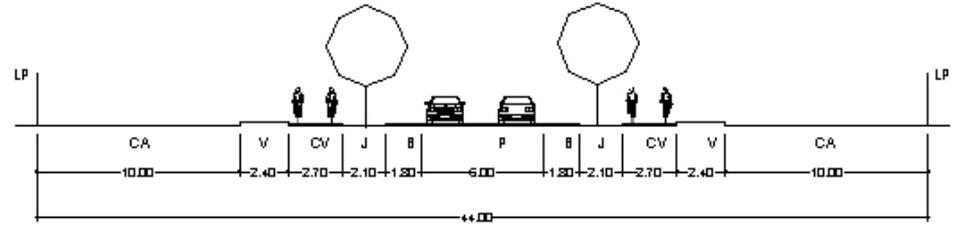
Se aprueban áreas de reserva de 65 metros de radio mínimo para las siguientes Intersecciones Viales sujetas a estudios específicos.

- Eje Metropolitano, Eje Residencial (Intersección Norte)
- Eje Metropolitano, Vía de Evitamiento
- Eje Metropolitano, Variante de Uchumayo
- Eje Metropolitano, Vía de Evitamiento
- Eje Metropolitano, Eje Residencial (Intersección Sur)
- Eje Residencial, Prolongación Av. Cáceres
- Eje Agrícola, Variante de Uchumayo
- Eje Agrícola, Eje Metropolitano
- Eje Agrícola, Carretera de Articulación Costa Sierra
- Carretera de la Sierra, Eje Metropolitano
- Carretera de la Costa, Variante de Uchumayo
- Eje Agrícola, Eje Ecológico
- Eje Metropolitano, Av. La Pampilla

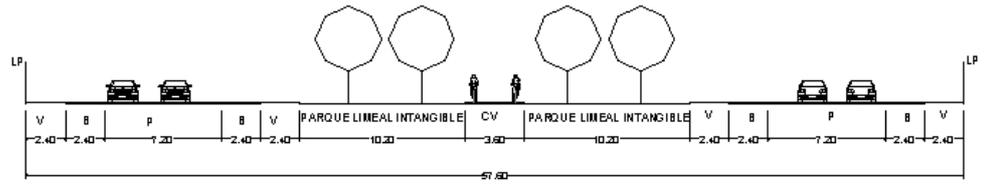
## 2.2. Secciones Viales



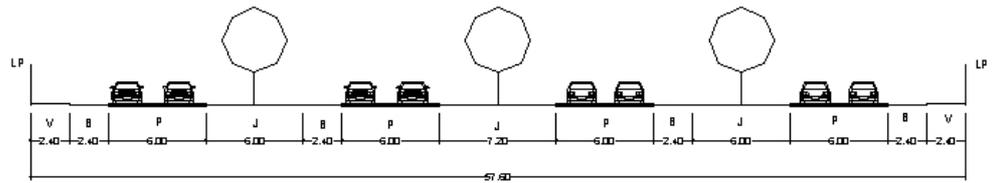
SECCIÓN 4-4



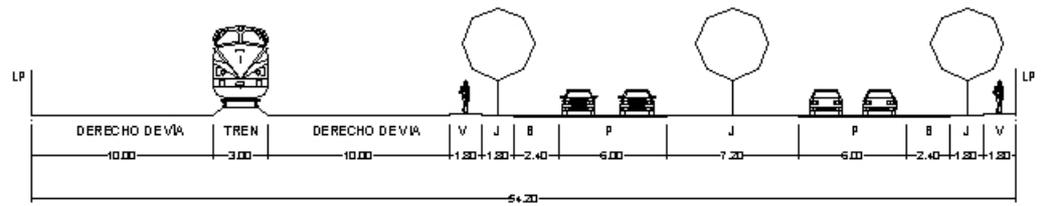
SECCIÓN 5-5



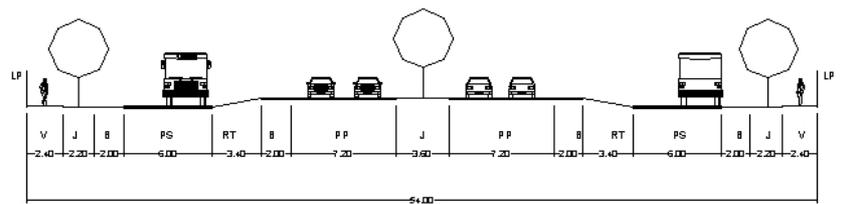
SECCIÓN 6-6



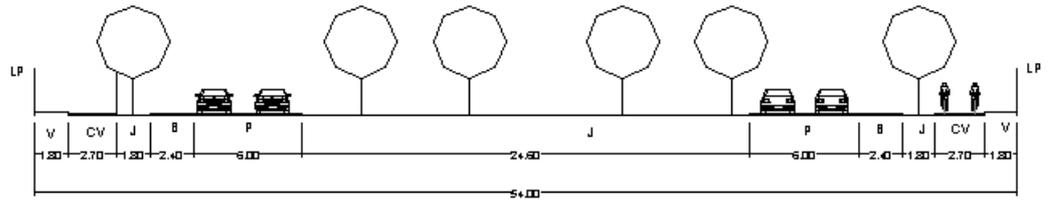
SECCIÓN 7-7



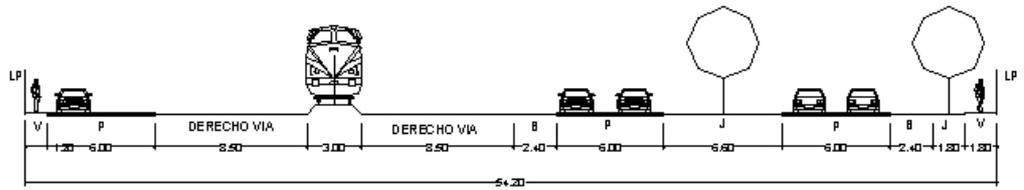
SECCIÓN 8-8



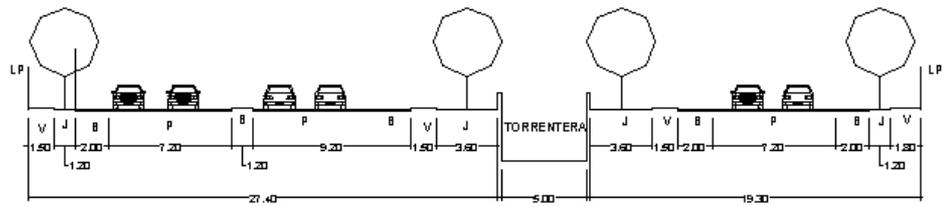
SECCIÓN 8B-8B



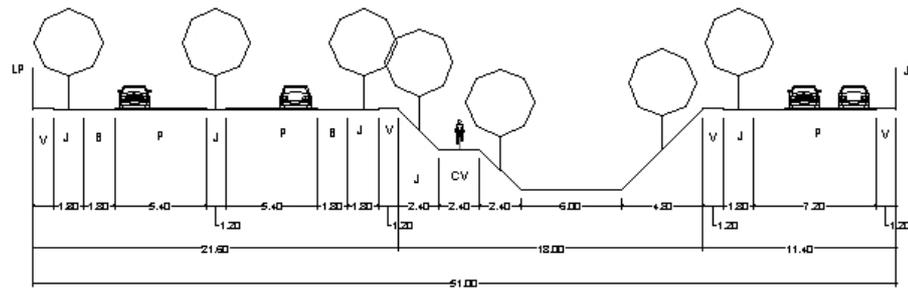
SECCIÓN 9-9



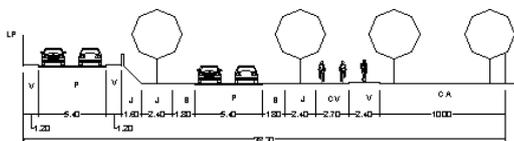
SECCIÓN 10-10



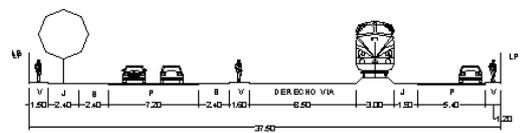
SECCIÓN 11-11

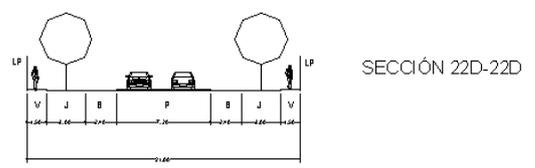
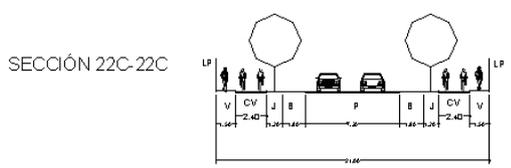
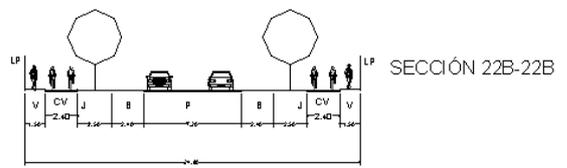
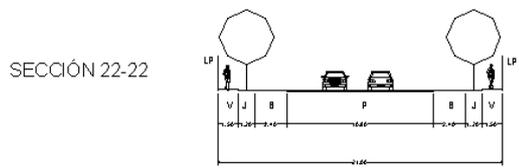
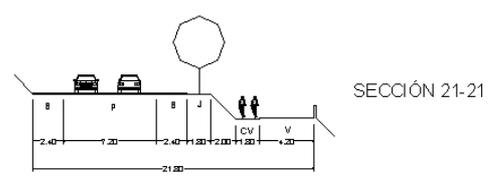
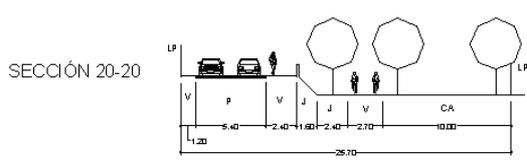
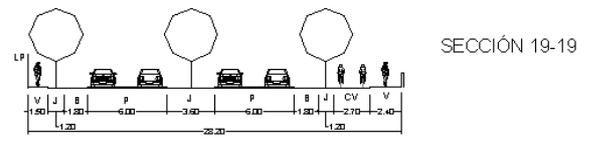
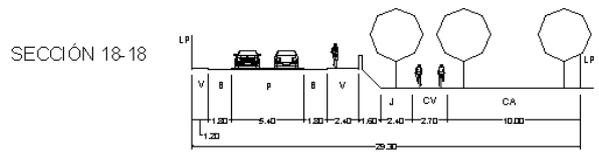
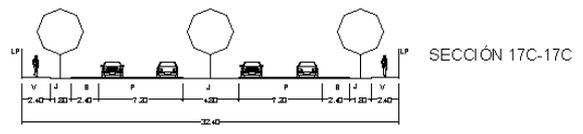
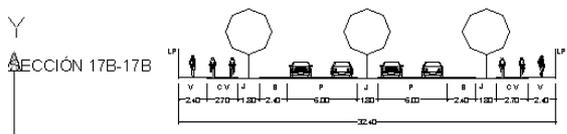
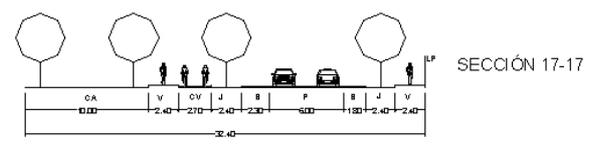
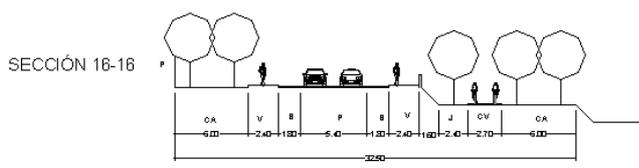
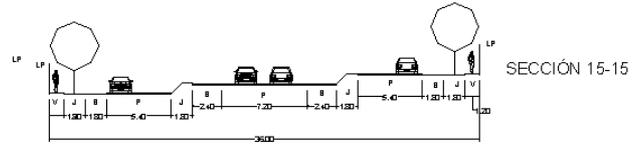
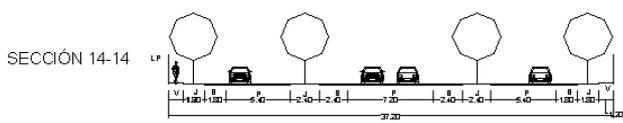


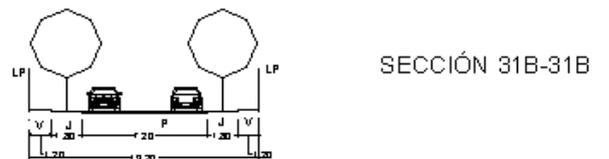
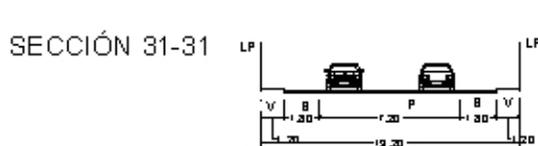
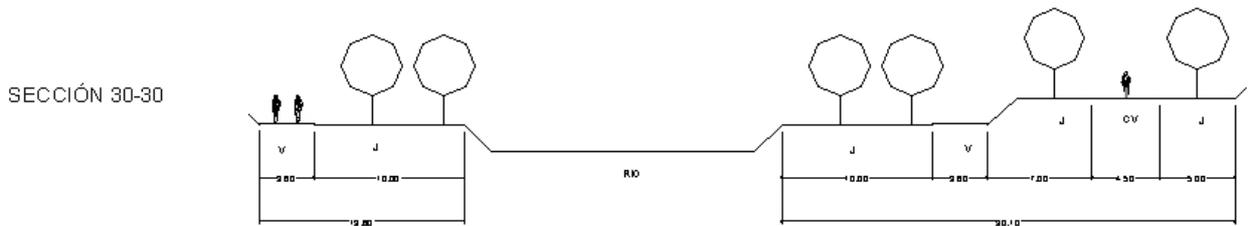
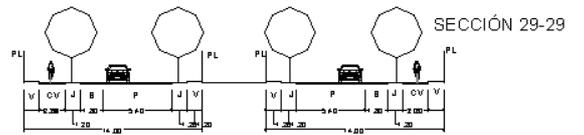
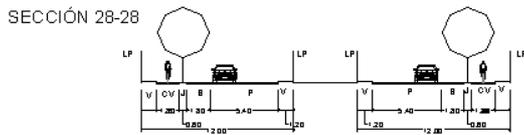
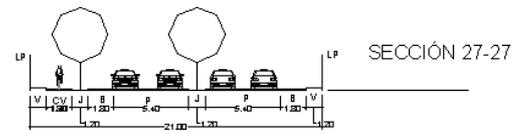
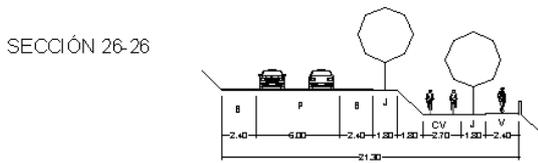
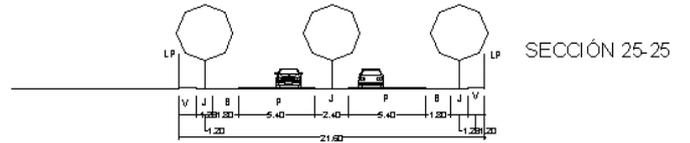
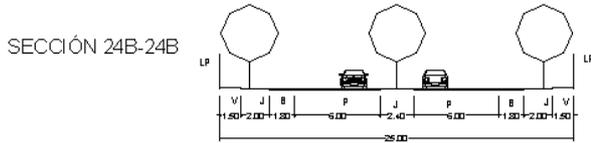
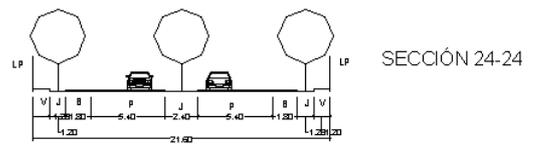
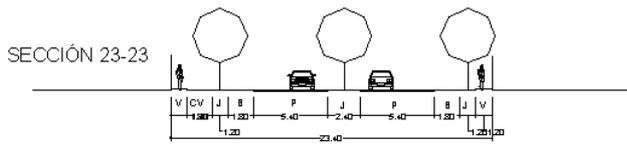
SECCIÓN 12-12



SECCIÓN 13-13







### 3. ASPECTOS NORMATIVOS DE LOS RETIROS

#### 3.1 GENERALIDADES

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

El Retiro, se establece en base a tres 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.

#### 3.2 DEFINICION DE TERMINOS

En el Título III, Requisitos Arquitectónicos y de ocupación, capítulo I: Definiciones del Reglamento Nacional de Construcciones, se establece las siguientes definiciones:

- **Línea de Propiedad**

Es el lindero del lote que da frente a la vía pública o que separa la propiedad de la vía pública, que está consignado o definido en el título de propiedad y que generalmente es paralelo al eje de la vía.

- **Línea Municipal**

Es la línea paralela al eje de la vía, que determina el límite hasta donde es posible edificar por disposición del Concejo Municipal. Esta línea coincide con la Línea de Propiedad cuando no exista disposición que obligue al propietario a retirar su edificación de la Línea de Propiedad.

La Línea Municipal no obliga a que la edificación llegue hasta allí, pues es optativo del propietario el retirar su edificación aún más que la que determine la Línea Municipal, salvo disposición expresa en contrario.

- **Línea de Edificación**

Es la línea paralela al eje de la vía o a la Línea de Propiedad, tangente al punto más saliente de la edificación.

Cuando no existe retiro delantero obligatorio, la Línea de Edificación frontal puede coincidir con la Línea Municipal y con la Línea de Propiedad.

- **Retiro Delantero**

Es la separación obligatoria entre la Línea de Propiedad y la Línea Municipal, tomada esta distancia en forma perpendicular a ambas líneas y a todo lo largo del frente o de los frentes de lote.

El retiro delantero o separación de la edificación con respecto a la Línea de Propiedad, está determinado o facultada su determinación para cada zona en el Reglamento Nacional de Construcciones.

- **Retiro Lateral**

Es la separación obligatoria entre el Lindero Lateral del lote y la Línea de Edificación, tomada esta distancia en forma perpendicular a ambas líneas y en la extensión que determina la adaptación que da el Reglamento Nacional de Construcciones.

- **Retiro Posterior**

Es la separación obligatoria entre el Lindero Posterior o del fondo del lote y la Línea de Edificación, tomada ésta distancia en forma perpendicular a ambas líneas y en la extensión que determine la adaptación que de el Reglamento Nacional de Construcciones.

- **Retiro en Esquina**

Es la separación obligatoria entre la intersección de la Líneas de Propiedad en la esquina y la Línea Municipal en la esquina; esta Línea Municipal en la esquina está determinada por la perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las Líneas de Propiedad correspondientes a cada vía que conforman la esquina.

La obligación de que la línea de Edificación en la esquina no sobrepase la Línea Municipal, no obliga de ninguna manera a la construcción de ochavos.

- **Paramento**

Es un elemento de cierre o de separación entre ambientes y/o de espacios, que tiene dimensión vertical, horizontal y espesor. Pueden ser:

**Parámetros Transparentes:** Son aquellos que permiten la visión a través, como: muros calados celosías de cualquier material; vidrios, plásticos, cristales, etc.

**Parámetros Translúcidos:** Son aquellos que permiten el paso de la luz, pero no la visión a través como: vidrios; plásticos; cristales; celosías de cualquier material, etc.

**Parámetros Opacos:** Son aquellos que no permiten el paso de la luz ni la visión a través, como muros o tabiques de cualquier material.

### **3.3 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 con un árbol por cada 16 m<sup>2</sup>.

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 Ejes Longitudinales Principales, Ejes Transversales Secundarios y Ejes de integración según el Plan Director, 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 medida sobre la perpendicular a la directriz del ángulo formado por las Líneas de Propiedad correspondientes a cada vía que conforma la esquina.

La Línea Municipal en el segundo nivel y superiores sobre la calle, podrá sobresalir sobre la Línea Municipal del primer nivel 0.50 metros lineales y estar a un mínimo de 2.50 metros lineales sobre la vereda.

Con relación a los diseños internos en vías locales exclusivamente de urbanizaciones residenciales y de lotes unifamiliares de media densidad R3u, 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 la línea de propiedad y la vereda de 1.80 metros lineales como mínimo.

Para el caso de los Pueblos Tradicionales, se exigirá la construcción sobre la Línea de Propiedad sin dejar Retiro alguno, con el fin de conservar el Trazo y Perfil Urbano continuo; en el segundo nivel y superiores sobre la calle, sólo se permitirá construir sobre la Línea de Propiedad balcones con un ancho no mayor de 0.50 metros lineales y a una altura mínima de 2.50 metros lineales sobre la vereda.

Para los Pasajes Peatonales normados por el Reglamento Nacional de Construcciones, se permitirá la ausencia del retiro en el primer nivel sobre la Línea de Propiedad, en el segundo nivel y superiores sobre la calle, podrá sobresalir sobre la Línea de Propiedad 0.50 metros lineales y estar a un mínimo de 2.50 metros lineales sobre la vereda.

Dependiendo de la ubicación, el retiro de la Línea de Edificación a partir de la Línea 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 la presente Normatividad, será regido por el Reglamento Nacional de Construcciones.

• **Retiros con relación a los Usos del Suelo:**

R1	Vivienda Baja Densidad:	6.00 metros lineales.
R2	Vivienda Baja Densidad:	6.00 metros lineales.
R3u	Vivienda Unifamiliar Media Densidad:	3.00 metros lineales.
R3b	Vivienda Bifamiliar Media Densidad:	3.00 metros lineales.
R4	Vivienda Alta Densidad:	6.00 metros lineales.
R5-R6	Vivienda Alta Densidad:	6.00 metros lineales.
IR1	Vivienda Taller:	3.00 metros lineales.
CIn	Comercio Industrial:	6.00 metros lineales.
C8	Comercio Central:	6.00 metros lineales.
Ci	Comercio Intensivo:	3.00 metros lineales.
C5	Comercio Distrital:	3.00 metros lineales.
CE	Comercio Especializado:	3.00 metros lineales.
CInE	Comercio Industrial Especializado:	6.00 metros lineales.
OU	Usos Especiales:	6.00 metros lineales.
OUE	Usos Especiales Fines Educativos:	12.00 metros lineales.
OUS	Usos Especiales Fines Salud:	18.00 metros lineales.
IM	Industria Mediana	6.00 metros lineales.
I2	Industria Ligera	3.00 metros lineales.

• **Retiros con relación al Sistema Vial:**

Ejes Longitudinales Principales:

Metropolitano	5.00 metros lineales.
Residencial	5.00 metros lineales.
Agrícola	30.00 metros lineales.
Azul	30.00 metros lineales.

Ejes Transversales Secundarios

Ecológico Metropolitano	10.00 metros lineales.
Blanco	50.00 metros lineales.

Ejes de Integración

Regionales	Normado por el Ministerio de Transportes y Comunicaciones.
Malla Arterial Complementaria	6.00 metros lineales.
Anillo Vial	3.00 metros lineales.

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

- Embelllecimiento y saneamiento de la ciudad
- Apertura, ampliación y alineamiento de calles, la construcción de calzadas, puentes y caminos para facilitar el tránsito.
- Creación o mejoramiento de fuentes propias de vida de una población y el establecimiento, explotación y conservación de un servicio público local.
- 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:

- 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.
- 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 6.00 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 6.00 metros lineales.

Solo estarán exceptuados del retiro, los que acrediten con una Resolución del Instituto Nacional de Cultura de la Región Arequipa por estar en Zona de Reglamentación Especial.

Para los usos OU, OUE, OUS, IM e I2, serán obligatorios los retiros laterales y posterior de 5.00 metros lineales

Para el uso IR1 será obligatorios los retiros laterales y posterior de 2.00 metros lineales

Para el caso de los Retiros Laterales en esquinas, se ha de considerar el 50% del establecido para el Retiro Frontal o como máximo el indicado para la vía lateral.