



CAPÍTULO 2

ZONAS DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL

1. Definiciones

Zona de Reglamentación Especial

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

2. Tipos de Zonas de Reglamentación Especial

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

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

3. Disposiciones relativas a las Zonas de Reglamentación Especial

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

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

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

Zona de Reglamentación Especial por Riesgos Muy Altos de paulatina desocupación (ZRE-RI 2), conformada por las áreas identificadas como de alto riesgo no mitigable y en donde el grado de consolidación es escaso. Se deberán desarrollar políticas para su recuperación física y ambiental y



tratamiento como espacios públicos verdes y de forestación. Cualquier edificación existente deberá ser reubicada paulatinamente.

3.2 Áreas de intervención de Planes Específicos

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

Los planes específicos intervienen sectores con las siguientes características:

- Calidad histórica, monumental, cultural y/o arquitectónica.
- Zonas paisajísticas – naturales, de interés turístico y/o de conservación.
- Áreas de recuperación, protección y/o de conservación de áreas naturales.
- Zonas urbanas con niveles de riesgo medio o alto.
- Zonas que ameriten la optimización de las mismas, generando estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar los procesos de desarrollo urbanístico.

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

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

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

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

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

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

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



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

a. Centro Histórico y Área Monumental

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

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

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

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

b. Cuenca Urbana del río Chili

Comprende el área existente ubicada entre las vías Av. Bolognesi, Av. Arequipa, Av. Miguel Grau, Av. Cayma, Ramón Castilla, Av. Francisco Bolognesi, Av. Ejército, La Recoleta, Gerónimo Gustavo Novoa, Av. Fernandini, Av. Paisajista, Av. Mollendo, Malecón Vallecito, Av. La Marina, Víctor Raúl Haya de la Torre, Chilina.

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



- Preservar su carácter Natural y Paisajista.
- Preservar la integridad del río Chili y su hidrografía.
- Identificar y Reglamentar los sectores que admitan usos de recreación Pública.

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

c. Canteras de Sillar

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

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

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

d. Parque Salaverry

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

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

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

g. Plataforma Andrés Avelino Cáceres

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

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



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

h. Ríos Socabaya y Sabandía

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

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

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

i. Centralidad Río Seco

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

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

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



- Consolidar al sector como una nueva centralidad metropolitana

j. Parque Tasahuayo

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

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

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

k. Cuartel de Tingo

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

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

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