

### 4.3 PLAN DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

El Plan de Zonificación es el instrumento técnico normativo de la Propuesta Físico-espacial y de gestión urbana que contiene el conjunto de normas técnicas urbanísticas para la regulación del uso y la ocupación del suelo en el ámbito del Centro Histórico y su zona de Amortiguamiento, en función a los objetivos de desarrollo sostenible, la capacidad de soporte y aptitud del suelo, para localizar las distintas actividades con finalidad de cumplir funciones ambientales, sociales y económicos.

#### 4.3.1 Objeto

La zonificación regula el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación del suelo urbano, subsuelo urbano y sobresuelo urbano. Se concreta en planos de Zonificación Urbana, Reglamento de Zonificación (parámetros urbanísticos y edificatorios para cada sector) y en el Índice de Usos para la ubicación de actividades urbanas.

#### 4.3.2 Criterios

**a) Ambientales-paisajistas;** considera las áreas de mayores riesgos, la capacidad de carga de la estructura ecológica y productiva de las zonas agrícolas; los servicios ambientales que brinda la campiña y vegetación urbana

**b) Histórico-culturales;** toma en cuenta los valores históricos y culturales del territorio y la campiña, de la traza y ambientes urbanos, así como de la arquitectura histórica de los distintos periodos urbanos de la ciudad.

**c) Físico-Urbano-arquitectónicos;** tiene en cuenta, la zonificación del Plan Maestro del Centro Histórico del 2002 y del Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa 2016-2015, la centralidades urbanas (principales, secundarias y barriales) y la conformación de los barrios.

**d) Socio-económicos;** considera la densidad urbana, los usos del suelo actuales, los estratos socio-económicos, las condiciones de habitabilidad y la vulnerabilidad social, económica y física.

#### 4.3.3 Objetivos

**a) Preservar,** recuperar y promocionar el patrimonio paisajístico, urbano y arquitectónico, como componente estratégico dentro del desarrollo integral de la ciudad, integrándola a la dinámica urbana metropolitana.

**b) Descentralizar las actividades,** del núcleo del centro histórico, con la finalidad de reducir las fricciones funcionales y espaciales entre “centralidad urbana” y “centralidad histórica”.

**c) Propiciar** la mejora de las condiciones ambientales de los sectores urbanos degradados, especialmente de aquellos destinados a usos residenciales y de usos comercial no convencional

**d) Promover una ciudad compacta,** es decir, la superposición de usos, de tal manera de poder mezclar actividades, usuarios y funciones, que permitan niveles de conservación, seguridad y dinámica urbana adecuados de manera permanente.

#### 4.3.4 Clasificación

De acuerdo con las características determinadas en los estudios correspondientes, se consigna los usos del suelo por sectores en áreas urbanas y urbanizables, dentro del ámbito del Centro Histórico y su Zona de Amortiguamiento; siendo los siguientes:

**a) Residencial (R):** Área urbana destinada predominantemente al uso de vivienda, permitiendo además otros usos compatibles. Los planos de zonificación consignan: Zona de Densidad Alta (RDA), Zona de Densidad Media (RDM) y Zona de Densidad Baja (RDB).

**b) Zonificación Comercial (C):** Área urbana destinada fundamentalmente a la ubicación y funcionamiento de establecimientos de compraventa de productos y de servicios. Los planos de zonificación consignan: Zona de Comercio Especializado (CE), Zona de Comercio Metropolitano (CM), Zona de Comercio Sectorial (CS), Zona de Comercio Zonal (CZ), Zona de Comercio Vecinal (CV).

**c) Zonas de Recreación Pública (ZRP):** Área que se encuentra ubicada en zonas urbanas o áreas urbanizables destinadas fundamentalmente a la realización de actividades recreativas activas y/o pasivas como: Plazas, parques, juegos infantiles, clubes deportivos, áreas campestres y similares.

**e) Zona Monumental (ZM):** Constituye una área en el que se localizan bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación. Las intervenciones en esta zona se rigen según lo normado en la Ley N° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación, la norma A-140 del Reglamento Nacional de Edificaciones y demás normas sobre la materia.

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

**g) Zona Agrícola (ZA):** Área o extensión de campo dedicada al cultivo de la tierra, como parte de la producción primaria de alimentos y con aptitud para tal fin, calificada como no urbanizable ni edificable.

**h) Usos Especiales (OU):** Área urbana destinada fundamentalmente a la habilitación y funcionamiento de instalaciones no clasificados anteriormente. Los planos de zonificación consignan:

- Usos Especiales 1 (**OU1**): Incluyen Centros cívicos, dependencias administrativas del Estado, terminales terrestres, ferroviarios, establecimientos de instituciones del sector privado, nacional o extranjero, asilos, orfanatos, grandes complejos deportivos y de espectáculos, establecimientos de seguridad. Esta zona se rige por los parámetros urbanísticos y edificatorios resultantes de los proyectos respectivos.
- Usos Especiales 2 (**OU2**): Son los “usos no conformes” donde se permite utilizar la propiedad, después de establecido el reglamento de zonificación para el área que lo prohíbe, tomando en cuenta que existió antes de la Ordenanza Municipal que así lo establece, para lo cual deberá cumplir las siguientes condiciones: No se autorizará ampliaciones del área y de las construcciones existentes, ni aumento de densidad, altura o coeficiente de edificación en ningún caso, tampoco se autoriza actividades económicas. Sólo se autoriza reparaciones para mantenimiento, seguridad e higiene.

- Usos Especiales 3 (**OU3**): Constituye la faja de dominio del Pte. Chilina con 30 m. cada lado del puente, que por razones de seguridad no puede tener uso urbano, por lo que no son ni urbanizable ni edificable, pudiendo sólo admitir la forestación.

**i) Servicios Públicos Complementarios:** Área urbana destinada a la habilitación y funcionamiento de instalaciones para Educación (E) y Salud (H). Esta zona se rige por los parámetros urbanísticos y edificatorios resultantes de los proyectos respectivos.

#### **4.3.4 Plano de Zonificación del Suelo**

Es el documento gráfico que forma parte del Plan Maestro del Centro Histórico de Arequipa y Zona de Amortiguamiento, en el que se establece los diferentes usos asignados al suelo urbano y rural. Su normatividad que sustenta su legalidad está constituida por el Reglamento de Zonificación.