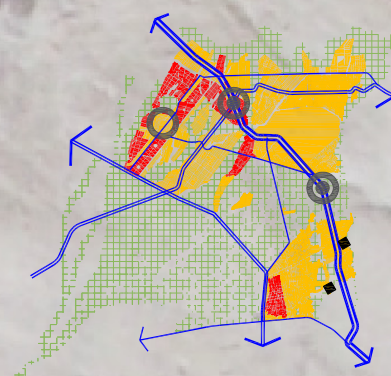




PLAN URBANO DISTITAL
DE CERRO COLORADO
2011-2021
REGLAMENTO



REGLAMENTO DEL PLAN URBANO DISTRITAL DE CERRO COLORADO AREQUIPA - PERÚ

SUMARIO

TITULO PRELIMINAR

MARCO NORMATIVO
PLAN DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL, EL PLAN DE DESARROLLO URBANO,
PLAN ESPECÍFICO, PLAN URBANO DISTRITAL
PLANIFICACIÓN Y COMPETENCIAS
POLÍTICA AMBIENTAL
ÁMBITO DE APLICACIÓN
ACCIONES DE FISCALIZACIÓN
ZONAS MONUMENTALES
ZONAS
USOS

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

VIGENCIA DE PLANES
PREVALENCIA DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO
HABILITACIONES APROBADAS COMO PARTE DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO

TITULO II.- DEL PLAN URBANO DISTRITAL DE CERRO COLORADO

CAPITULO I.- OBJETIVOS, ORGANIZACIÓN ESPACIAL

OBJETIVOS
ORGANIZACIÓN ESPACIAL
SECTORES DE ESTRUCTURACIONES URBANOS

CAPITULO II.- DE LA GESTIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO

GESTIÓN URBANA
MECANISMOS DE CONCERTACIÓN
POLÍTICA DE GESTIÓN
PROGRAMAS Y PROYECTOS
FUNCIÓN DE LA DIVISIÓN DE PLANAMIENTO Y GESTIÓN URBANA

CAPITULO III.- DE LA GESTIÓN AMBIENTAL

PRINCIPIOS DE ACCIÓN E INSTRUMENTOS DE MANEJO Y GESTIÓN
OBLIGATORIEDAD
INTANGIBILIDAD DE ÁREAS NO HABITABLES
SANCIONES
ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL



TITULO III.- DE LAS ÁREAS DE ESTRUCTURACIÓN URBANA Y ZONIFICACIÓN

CAPITULO I.- NORMAS GENERALES

SECTORES DE ESTRUCTURACIÓN URBANA

ZONIFICACIÓN

RESTRICCIÓN AL USO DE LA PROPIEDAD

ZONAS

DELIMITACIÓN DE ZONAS

COMPATIBILIDAD DE USOS

ÁREAS Y FRENTES NORMATIVOS

DENSIDAD POBLACIONAL

APORTES OBLIGATORIOS

MODIFICACIONES DE LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO

MODIFICADA O REAJUSTE INTEGRAL

CAMBIOS DE ZONIFICACIÓN URBANA

CAPITULO II.- ZONIFICACIÓN Y PARÁMETROS URBANOS

AREA DE PROYECCIÓN URBANA – según D.S.004.2011-Vivienda

Residencial (R):

Zona de Densidad Baja (RDB)

Zona de Densidad Media (RDM)

Zona de Densidad Alta (RDA)

Vivienda-Taller (I1-R)

ZONIFICACIÓN COMERCIAL - según **D.S.004.2011-Vivienda**

Comercial (C):

Zona de Comercio Vecinal (CV)

Zona de Comercio Zonal (CZ)

Zona de Comercio Metropolitano (CM)

Zona de Comercio Especializado (CE)

ZONIFICACIÓN INDUSTRIAL - según **D.S.004.2011-Vivienda**

Industrial (I):

Zona de Industria Elemental (I1)

Zona de Industria Liviana (I2)

Zona de Gran Industria (I3)

Zona de Gran Industria Pesada (I4)

CAPITULO III.- ZONAS DE EQUIPAMIENTO URBANO - según D.S.004.2011-Vivienda

Servicios Públicos Complementarios:



Educación	(E)
Educación Básica	(E1)
Educación Superior Tecnológica	(E2)
Educación Superior Universitaria	(E3)
Educación Superior Post Grado	(E4)

Salud	(H)
Posta Médica	(H1)
Centro de Salud	(H2)
Hospital General	(H3)
Hospital Especializado	(H4)

CAPITULO IV.- ÁREAS NO URBANIZABLES - según D.S.004.2011-Vivienda

Pre Urbana	(PU)
Zonas de Recreación Pública	(ZRP)
Usos Especiales (OU)	
Zona de Reglamentación Especial	(ZRE)
Zona Monumental	(ZM)
Zona Agrícola	(ZA)

LAS ZONAS DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL, en el contexto del plan urbano distrital han sido consideradas con la siguiente nomenclatura:

ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL URBANA	Z R E U
ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL NATURAL	Z R E N
ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL AMBIENTAL	Z R E A
ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL DE PELIGRO	Z R E P
ZONA HABILITADA EN ESPACIO DE ALTO PELIGRO	Z R E A P

PROGRAMA DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL, aplicable a la zona de reglamentación especial ambiental.

TITULO IV.- DEL SISTEMA VIAL Y TRANSPORTE

SECCIONES VIALES
NOMENCLATURAS VIALES
CLASIFICACIÓN DE VÍAS
MANTENIMIENTO Y REMODELACION
ESTACIONAMIENTOS
PROYECTOS VIALES
SECCIONES MÍNIMAS

DISPOSICIONES FINALES

DIFUSION DE LOS PLANES URBANOS
PROHIBICION DE APOYOS ECONÓMICOS U OTROS ANÁLOGOS



SERVICIOS EN AREAS NO URBANIZABLES
CAMBIO DE USO EN ZONAS INDUSTRIALES
PROYECTOS Y PRESUPUESTOS PARTICIPATIVO
REGULARIZACIÓN
ADECUACIÓN
COMPENSACIÓN
PLAZO DE LA REGULARIZACIÓN, ADECUACIÓN Y COMPENSACIÓN
EXCEPCIONES
CONTROL AMBIENTAL
CERTIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN, VIAS Y ALINEAMIENTOS
MARGES DE BIENES MUNICIPALES
ASPECTOS NO CONTEMPLADOS EN EL REGLAMENTO

ANEXO CUADROS Y PLANOS



REGLAMENTO DEL PLAN URBANO DISTRITAL DE CERRO COLORADO

TITULO PRELIMINAR

ARTÍCULO I. MARCO NORMATIVO

El presente Reglamento del Plan Urbano Distrital de Cerro Colorado 2011-2021, establece las normas para las acciones de Desarrollo Urbano y la aplicación de la Zonificación de Usos del Suelo; adecuado en función de las características propias de su contexto urbano, el mismo que se constituye en instrumento de gestión para el ordenamiento del territorio y es el resultado del proceso de actualización, reajuste y adecuación **D.S.004-2011-VIVIENDA**, y a las Ordenanzas N°160° "Plan Director de Arequipa Metropolitana 2002-2015" del 14 de noviembre del 2002 MPA, y Ordenanza N°495 del 11 de noviembre del 2007 MPA.

Que, los Gobiernos Locales son órganos de gobierno que gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, con sujeción al ordenamiento jurídico, conforme a lo establecido en el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades; Que, los Gobiernos Locales asumen las competencias y ejercen funciones específicas, como es la Organización del Espacio Físico y Usos del Suelo en sus respectivas jurisdicciones, la cual comprende el acondicionamiento territorial, según lo establecido en el numeral 1.5 del artículo 73 de la Ley N° 27972.

El Reglamento comprende un conjunto de normas que establece las restricciones específicas al uso del suelo de cada propiedad urbana. Indica las características y condiciones de ocupación y de uso para cada una de las diversas zonas identificadas y delimitadas en el Plano de Zonificación Usos del Suelo, Plano Expediente Urbano, Plano de Vías y Plano de Ciclo vías y Transporte Masivo componentes del Plan Urbano Distrital de Cerro Colorado.

ARTICULO II. PLAN DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL, EL PLAN DE DESARROLLO URBANO, PLAN ESPECÍFICO, PLAN URBANO DISTRITAL.

El Plan de Acondicionamiento Territorial

El Plan de Acondicionamiento Territorial es el instrumento técnico- normativo de planificación física integral en el ámbito provincial que orienta y regula la organización físico-espacial de las actividades humanas en cuanto a la distribución, jerarquía, roles y funciones de los centros poblados en los ámbitos urbano y rural; la conservación y protección del recurso y patrimonio natural y cultural; el desarrollo de la inversión pública y privada en los ámbitos urbano y rural del territorio provincial; y, la ocupación y uso planificado del territorio, para lograr el mejoramiento de los niveles y calidad de vida de la población urbana y rural, bajo el enfoque territorial prospectivo, competitivo y de sostenibilidad.

La Zonificación Ecológica y Económica, entre otros estudios, contribuye a la formulación del Plan de Acondicionamiento Territorial.



El Plan de Acondicionamiento Territorial constituye el componente físico-espacial del Plan Provincial de Desarrollo Concertado,

El Plan de Desarrollo Metropolitano

Es el instrumento técnico-normativo que orienta la gestión territorial y el desarrollo urbano de las áreas metropolitanas, conformadas por jurisdicciones distritales, cuyas interrelaciones forman una continuidad física, social y económica, con una población total mayor a 500,000 habitantes.

El Plan de Desarrollo Metropolitano forma parte del componente físico-espacial del Plan Provincial de Desarrollo Concertado. En caso que el área metropolitana involucre más de una provincia, el Plan de Desarrollo Metropolitano se constituye también en el componente físico-espacial de los Planes Provinciales de Desarrollo Concertado respectivos.

El Plan de Desarrollo Urbano

Es el instrumento técnico-normativo que orienta el desarrollo urbano de las ciudades o conglomerados urbanos con población entre 20,001 y 500,000 habitantes, y/o ciudades capitales de provincia, en concordancia con el Plan de Acondicionamiento Territorial y/o el Plan de Desarrollo Metropolitano de ser aplicable en concordancia con el Plan Director de Arequipa Metropolitana 2002-2015, Ordenanza N° 160 de la Municipalidad Provincial de Arequipa. y su adecuación la Ordenanza N° 495 de la Municipalidad Provincial de Arequipa, al el DS. N° 004-2011-VIVIENDA, "Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano" y demás normas conexas y complementarias.

En el caso que estas ciudades conformen conurbaciones o conglomerados urbanos, el Plan de Desarrollo Urbano debe comprender la totalidad del área involucrada, aun cuando ésta corresponda a más de una jurisdicción municipal. En este caso podrá adoptar el mecanismo asociativo de la Mancomunidad Municipal para la aprobación, gestión, seguimiento y evaluación del Plan de Desarrollo Urbano.

El Plan de Desarrollo Urbano forma parte del componente físico-espacial del Plan Provincial y/o Distrital de Desarrollo Concertado, según corresponda.

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:

Por su calidad histórica, monumental, cultural o arquitectónica, zonas de valor paisajístico natural, de interés turístico o de conservación;

Por ser áreas de recuperación, protección o de conservación de áreas naturales, zonas urbanas con niveles de riesgo medio o alto; y/o

Para optimizar el uso de las mismas, y generar los estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar los procesos de desarrollo urbanístico.



El Plan Urbano Distrital

Es el instrumento técnico normativo de jerarquía que propone la gestión, acciones, políticas, programas y proyectos de inversión pública y privada para promover y orientar el desarrollo urbano en el ámbito territorial del Distrito de Cerro Colorado, mediante el cual se desarrollan disposiciones del Plan de Desarrollo Metropolitano y el Plan de Desarrollo Urbano

El Plan Urbano Distrital debe considerar los siguientes aspectos:

- 1) La compatibilidad del Índice de Usos para ubicación de actividades urbanas en las zonas residenciales, comerciales e industriales del distrito.
- 2) Los retiros de las edificaciones.
- 3) La dotación de estacionamientos en zonas comerciales y residenciales.
- 4) Las disposiciones relativas al ornato y mobiliario urbano.
- 5) Identificación de las áreas públicas aptas para la inversión privada.

Entidades responsables para la formulación y aprobación del Plan Urbano Distrital:

Corresponde a las Municipalidades Distritales la formulación y aprobación de su Plan Urbano Distrital, según el artículo 15° del DS. 004-2011-Vivienda.

Que, los Gobiernos Locales son órganos de gobierno que gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, con sujeción al ordenamiento jurídico, conforme a lo establecido en el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades; Que, los Gobiernos Locales asumen las competencias y ejercen funciones específicas, como es la Organización del Espacio Físico y Usos del Suelo en sus respectivas jurisdicciones, la cual comprende el acondicionamiento territorial, según lo establecido en el numeral 1.5 del artículo 73 de la Ley N° 27972.

Que, a nivel nacional el territorio presenta un patrón de ocupación del suelo, mayoritariamente informal, extendiendo desordenadamente las ciudades, con problemas de carencia de infraestructura y servicios, derivados de la ausencia de una adecuada planificación concertada con los agentes que intervienen en dicho proceso, así como de una visión integral del conjunto de circunscripciones territoriales en los cuales se encuentra dividido el país; Que, sin perjuicio de la autonomía de la que gozan los Gobiernos Locales para aprobar sus respectivos Planes Urbanos de Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano, Urbano Distrital y Específico, entre otros, es conveniente establecer lineamientos técnicos y expeditivos de alcance nacional, que permitan la elaboración y aprobación de los Planes, garantizando la participación democrática de los vecinos e instituciones de la sociedad civil, así como de los organismos del Gobierno Nacional, Regional y Local.

DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL - Concepto, contenido y forma de aprobación

El Planeamiento Integral es un instrumento técnico-normativo mediante el cual se complementan lo dispuesto por el PDM y/o el PDU, en los procesos de habilitación



urbana y en la parcelación o independización de terrenos rústicos. Comprende la red de vías y los usos de la totalidad del predio, así como una propuesta de integración a la trama urbana más cercana, y según lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones-RNE.

ARTÍCULO III. PLANIFICACIÓN Y COMPETENCIAS

Corresponde a las Municipalidades la organización del Espacio Físico y Usos de Suelo en sus respectivas jurisdicciones, entre otras materias, conforme a lo establecido en el artículo 74° de la Ley Orgánica de Municipalidades. Corresponde a la Municipalidad Provincial planificar integralmente el desarrollo local y el ordenamiento territorial en el nivel provincial promoviendo permanentemente la coordinación estratégica de los planes de carácter distrital y concordando las políticas con el Gobierno Regional y Nacional.

Es competencia de las Municipalidades Provinciales la aprobación de los planes de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano así como la formulación y aprobación de los Planes Específicos y **a las Municipalidades Distritales la aprobación de los Planes Urbanos Distritales.**

ARTÍCULO IV. POLÍTICA AMBIENTAL

Corresponde a los Gobiernos Locales una participación en el logro del desarrollo sostenible, edificar y mantener estructuras tales como las redes viales y suministro de agua potable, vigilar la planificación de la vivienda y el desarrollo industrial, establecer políticas de medio ambiente y contribuir a la aplicación de las políticas ambientales nacionales.

Además, en vista que se trata de un nivel más próximo a la población, le es relevante una función en la educación y movilización ciudadana en torno a los principios del desarrollo sostenible, asegurando la preservación del ambiente y la ampliación de las áreas verdes urbanas que requiere la población.

ARTÍCULO V. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Para los propósitos del presente Reglamento el ámbito de aplicación está constituido por el área urbana actual y su área de expansión establecida en el Plano de Usos de Suelos, teniendo la obligación de cumplir sus acciones de control y promoción del desarrollo urbano, protección del patrimonio físico cultural, natural, y de las áreas no urbanizables.

ARTICULO VI. ACCIONES DE FISCALIZACIÓN DE MUNICIPALIDADES DISTRITALES

La Municipalidad Distrital de Cerro Colorado, regula, controla, fiscaliza y monitorea el cumplimiento de las materias siguientes:

- a) Otorgamiento de licencia de construcción, remodelación o demolición.
- b) Elaboración y mantenimiento del catastro urbano y rural.



- c) Autorización para ubicación de anuncios y avisos publicitarios y propaganda política.
- d) Nomenclatura de calles, parques y vías
- e) Seguridad del sistema de defensa civil
- f) Estudios de impacto ambiental.
- g) Cumplimiento de los planes territoriales y normas provinciales sobre la materia señalando las infracciones y estableciendo las acciones correspondientes.
- h) Diseñar y ejecutar planes de renovación urbana.
- i) Supervisar el Desarrollo Físico del Distrito.
- j) Proponer proyectos para el mejoramiento del ornato, acondicionamiento urbano y regulador colectivo.
- k) El Control ambiental en su distrito.

ARTÍCULO VI. ZONAS MONUMENTALES.

Las zonas monumentales del Distrito de Cerro Colorado, se regirán por los Planes Específicos correspondientes, en concordancia con el presente reglamento, Sistema Local de Gestión Ambiental y Legislación Nacional correspondiente.

ARTÍCULO VII. ZONAS.

Para los efectos del presente Reglamento el área urbana está subdividida en zonas, a cada una de las cuales se le asigna un uso o grupo de usos de características comunes.

VII.1. Tipos de zonas o categorías de zonificación:

Se considera las siguientes tipos o categorías de zonificación, establecidas en el Plano de Zonificación de Usos del Suelo.

a) Zonas Residenciales:

Residencial (R)

Son áreas urbanas destinadas predominantemente al uso de vivienda, pudiendo tolerar además otros usos compatibles. Los planos de zonificación consignan:

Zona de Densidad Alta	(RDA)
Zona de Densidad Media	(RDM)
Zona de Densidad Baja	(RDB)

Vivienda-Taller (I1-R)

Son áreas urbanas destinadas predominantemente al uso de vivienda de uso mixto (vivienda e industria elemental y complementaria); así como servicios públicos complementarios y comercio local. Las actividades económicas que se desarrollen tendrán niveles de operación permisibles con el uso residencial.



Comercial (C)

Son las áreas urbanas destinadas fundamentalmente a la ubicación y funcionamiento de establecimientos de compra-venta de productos y servicios.

Los planos de zonificación consignan:

Zona de Comercio Especializado	(CE)
Zona de Comercio Metropolitano	(CM)
Zona de Comercio Zonal	(CZ)
Zona de Comercio Vecinal	(CV)

El comercio local no se señala en los planos de zonificación, su localización es definida en los procesos de habilitación urbana.

Industrial (I)

Son las áreas urbanas destinadas predominantemente a la ubicación y funcionamiento de establecimientos de transformación de productos. Los planos de zonificación consignan:

Zona de Industria Pesada	(I4)
Zona de Gran Industria	(I3)
Zona de Industria Liviana	(I2)
Zona de Industria Elemental	(I1)

Servicios Públicos Complementarios

Son las áreas urbanas destinadas a la habilitación y funcionamiento de instalaciones destinadas a Educación (E) y Salud (H). Para Educación los planos de zonificación consignan:

Educación Básica	(E1)
Educación Superior Tecnológica	(E2)
Educación Superior Universitaria	(E3)
Educación Superior Post Grado	(E4)

Para Salud los planos de zonificación consignan:

Posta Médica	(H1)
Centro de Salud	(H2)
Hospital General	(H3)
Hospital Especializado	(H4)

Estas zonas se regirán por los parámetros correspondientes a la zonificación residencial o comercial predominante en su entorno.

Usos Especiales (OU)

Son áreas urbanas destinadas fundamentalmente a la habilitación y funcionamiento de instalaciones de usos especiales no clasificados anteriormente, tales como:

Centros cívicos, dependencias administrativas del Estado, culturales, terminales terrestres, ferroviarios, marítimos, aéreos, establecimientos



institucionales representativos del sector privado, nacional o extranjero, establecimientos religiosos, asilos, orfanatos, grandes complejos deportivos y de espectáculos, estadios, coliseos, zoológicos, establecimientos de seguridad y de las fuerzas armadas; y Servicios Públicos como instalaciones de producción y/o almacenamiento de energía eléctrica, gas, telefonía, comunicaciones, agua potable y de tratamiento sanitario de aguas servidas. Estas zonas se regirán por los parámetros correspondientes a la zonificación residencial o comercial predominante en su entorno.

Zonas de Recreación Pública (ZRP)

Son áreas que se encuentran ubicadas en zonas urbanas o de expansión urbana destinadas fundamentalmente a la realización de actividades recreativas activas y/o pasivas, tales como: Plazas, Parques, Campos Deportivos, Juegos Infantiles y similares.

Pre Urbana (PU)

Son las zonas o extensiones inmediatas al área urbana; en donde, pueden ser habilitadas para granjas o huertas. Corresponden a las áreas de expansión urbana inmediata.

Zona de Reglamentación Especial (ZRE)

Son áreas urbanas y de expansión urbana, con o sin construcción, que poseen características particulares de orden físico, ambiental, social o económico, que serán desarrolladas urbanísticamente mediante Planes Específicos para mantener o mejorar su proceso de desarrollo urbano-ambiental. Las áreas de protección se incluyen en esta zonificación.

Zona Monumental (ZM)

Constituyen un tipo específico de ZRE, en donde se localizan bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación. Las intervenciones en este tipo de zonas se rigen según lo dispuesto en la Ley N° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación.

Zona Agrícola (ZA)

Constituida por las áreas rurales.

VII.2. Delimitación de Zonas.

VI.2.1. En el Plano de Zonificación de Usos del Suelo se han delimitado las distintas zonas mediante líneas que pasan por el eje de las vías o cruzan las manzanas por los límites de propiedad.

VI.2.2. En las áreas ya habilitadas, las líneas límite de zona deben interpretarse de la siguiente manera:

- a) Línea divisora en eje de vía:



- b) Diferencia los usos del suelo en los lotes que dan frente a una misma calle.
- c) Línea divisora que corta la manzana:
- d) Diferencia los usos del suelo teniendo como base la profundidad del lote cuyo frente está afectado por un uso determinado.
- e) Lotes con frente a dos calles paralelas:
 - 1) Cuando un lote da frente a dos calles paralelas y está cruzado por una "línea de zonas", cada zona afectará al terreno en áreas proporcionales a los fondos del lote normativo.
 - 2) Sólo en casos especiales podrá optarse por uno de los dos usos, previo dictamen de la Comisión Técnica correspondiente.

ARTÍCULO VIII. USOS

VIII.1. Usos Permitidos.

Para establecer los usos permitidos en cada zona, se aplicaran las normas pertinentes de zonificación, el Índice para la Ubicación de Actividades Urbanas, y el Cuadro de Niveles Operacionales para fines industriales del Reglamento Nacional de Construcciones.

De la identificación de usos del suelo y compatibilidad con zonas urbanas:

La identificación de los usos del suelo y la compatibilidad con las distintas zonas urbanas se efectúa según el PDM, PDU y EU aplicando las denominaciones y características aprobadas por cada municipalidad Metropolitana o Provincial, de acuerdo con el Cuadro Resumen de Zonificación Urbana.

Cuadro resumen de zonificación urbana



Reglamento PUDCC 2011-2021 Plan Urbano Distrital de Cerro Colorado Arequipa

Cuadro resumen de zonificación urbana				
Zonificación	Densidad/intensidad de uso			
Residencial	Densidad Baja (RDB)	Densidad Media(RDM)	Densidad Alta (RDA)	Vivienda Taller IR
Densidad Bruta (hab.Ha)	110	330	1200	Normas de uso residencial
Densidad Neta (hab.Ha)	165	1300	2250	
Densidad Neta para Conjuntos Residenciales (hab.Ha)	600	2250	2250	
Comercio	Vecinal (CV)	Zonal (CZ)	Metropolitano (CM)	Especializado (CE)
Nivel de Servicio (hab.)	De 2.000 a 7500	De 30,000 a 500,000	De 300,000 a 1'000,000	De 1,000 a 200,000
Industrial	Industria Elemental (I1)	Liviana (I2)	Gran Industria(I3)	Gran Industria Pesada (I4)E3
Nivel de Servicio (hab.)	No molesta ni peligrosa	No molesta ni peligrosa	Molesta con cierto grado de peligrosidad	Molesta y peligrosa
Educación	Educación Básica (E1)	Educación Superior Tecnológica (E2)	Educación Superior Universitaria (E3)	Educación Superior Post Grado (E4)
Nivel de Servicio (hab.)	Inicial E hasta 7,000, E1 hasta 30,000	Hasta 50,000	Más de 50,000	Más de 50,000
Salud	Posta Médica (H1)	Centro de Salud (H2)	Hospital General (H3)	Hospital Especializado (H4)
Nivel de Servicio (hab.)	2000 a 7,000	20,000 a 50,000	30,000 a 125,0000	A 125,000



VIII.2. Uso No Conforme.

Todo uso que no ha sido establecido en el Plano de Zonificación aprobado, es decir, edificaciones que se encuentran actualmente dedicadas a un uso diferente del consignado en dicho Plano. (Ver lo señalado en el ítem VIII.1 y el Plano de Zonificación adjunto al Reglamento).

1.4.2.1 Condiciones para “Uso No Conforme”.

Las edificaciones de “uso no conforme” quedan sujetas a las siguientes disposiciones:

- a) No se autorizará ampliación alguna en la obra en construcción, ni mayor inversión en las instalaciones.
- b) No se permitirá el cambio o modificación de uso, por otro que también está considerado como “uso no conforme”.
- c) Cuando el uso actual, sea completamente distinto al que le corresponde y causa molestias a los vecinos, se le otorgará un plazo prudencial, para el traslado a una zona donde se permita el uso que tiene aquella edificación.
- d) Sólo se autorizará las reparaciones indispensables para la seguridad e higiene, para su funcionamiento y/o desarrollo de actividades hasta que se cumpla el plazo de reubicación.

IX. PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN Y HABILITACIÓN URBANA – DEFINICIONES

IX.1. Coeficiente de Edificación.

Es el factor por el cual se multiplica el área de un terreno urbano y cuyo resultado es el área techada máxima posible, sin considerar los estacionamientos ni sus áreas tributarias.

IX.2. Altura de Edificación.

La altura máxima de los edificios, según el plano oficial de la fachada, de acuerdo con la zona en la que se ubican.

IX.3. Área Libre.

Es la superficie de terreno donde no existen proyecciones de áreas techadas. Se calcula sumando las superficies comprendidas fuera de los linderos de las poligonales definidas por las proyecciones de las áreas techadas sobre el nivel del terreno, de todos los niveles de la edificación y hasta los límites de la propiedad de acuerdo a los usos establecidos.

IX.4. Lote Mínimo.



Es la superficie (m²) mínima que debe tener un terreno urbano según el uso asignado.

IX.5. Frente Mínimo de Lote.

Es la longitud frontal mínima de un lote, para fines de subdivisión de predios existentes, de acuerdo con la zona donde se encuentre la propiedad.

IX.6. Retiro y Estacionamiento.

Retiro es la distancia que existe entre el límite de propiedad y el límite de edificación. Se establece de manera paralela al lindero que le sirve de referencia. El área entre el lindero y el límite de edificación, forma parte del área libre que se exige en los parámetros urbanísticos y edificatorios.

Estacionamiento es la superficie pavimentada, con o sin techo, destinada exclusivamente al estacionamiento de vehículos.

El Retiro y el Estacionamiento, son parámetros urbanísticos que serán establecidos por las Municipalidades Distritales correspondientes, en el Plan Urbano Distrital.

IX.7. Utilización de las Densidades.

IX.7.1 Para el Caso de Habitación Urbana.

Se aplicará las densidades normativas indicadas en el Plano de Zonificación de Usos del Suelo; compatibilizado con el D.S.004-2011-VIVIENDA.

IX.2. Para el Caso de Edificación.

La aplicación de las densidades normativas, en estos casos, se verificará considerando los siguientes indicadores:

Vivienda de 1 dormitorio: 2 habitantes
Vivienda de 2 dormitorios: 3 habitantes
Vivienda de 3 dormitorios o más: 5 habitantes

Cuando la edificación o proyecto (s) se dedique exclusivamente al uso residencial, la densidad normativa podrá variar con el margen de tolerancia de 10% en exceso o en defecto.



TITULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º.- VIGENCIA DEL PLAN.

El presente reglamento norma el "**Plan Urbano Distrital de Cerro Colorado**" en un horizonte temporal de diez años 2011 al 2021, constituyéndose en el principal instrumento Técnico Normativo Urbanístico.

Artículo 2º.- PREVALENCIA DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO.

El Plan Urbano Distrital de Cerro Colorado y su Reglamento prevalece respecto a otras Normas Urbanísticas Nacionales, Sectoriales, Regionales, solamente podrá ser modificado por el Concejo Distrital de Cerro Colorado.

El Concejo Distrital podrá aprobar modificaciones al Plan Urbano Distrital durante su vigencia las mismas que se someterán al procedimiento señalado en el D.S.004-2011-VIVIENDA.

Entidad responsable para la formulación y aprobación del Plan Urbano Distrital:

Corresponde a las Municipalidades Distritales la formulación y aprobación de su Plan Urbano Distrital.

Los reglamentos internos de las urbanizaciones, asociaciones, asentamientos humanos tendrán prevalencia sobre este reglamento siempre y cuando que no superen los límites máximos establecidos en la normatividad específica. Debiendo de ser insertados en las escrituras de compra-venta, e inscritos en los RR.PP. Estos reglamentos también deberán ser remitidos a la Gerencia de Infraestructura y a la Oficina de Planeamiento y Catastro para su aprobación, conocimiento, implementación, control, difusión y archivo.

ARTICULO 3º.- HABILITACIONES URBANAS APROBADAS COMO PARTE DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO.

Las habilitaciones urbanas aprobadas con sujeción a los Planes de Desarrollo Urbano en lo que corresponde a las áreas de aporte, vías, estacionamiento, y áreas públicas definidos en ellas, son inalienables e imprescriptibles y forman parte de dicho Plan y serán incorporadas por la Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Urbano o por el Organismo que la Municipalidad de Cerro Colorado decida.¹

¹ Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Urbano de la Municipalidad de Cerro Colorado.



TITULO II
DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DISTRITAL DE LA MUNICIPALIDAD DE CERRO
COLORADO

CAPITULO I.
OBJETIVOS, ORGANIZACIÓN ESPACIAL.

Artículo 4º.- OBJETIVOS.

Es objetivo del Reglamento del Plan Urbano Distrital es normar los procedimientos que se deben seguir en la Gestión del Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano a fin de garantizar:

- a) La ocupación racional y sostenible del territorio.
- b) Promover el desarrollo del ambiente biológico, social y económico buscando la armonía con el área rural.
- c) La armonía entre el ejercicio del derecho de propiedad y el interés social.
- d) La distribución equitativa de los beneficios que se deriven del uso del suelo.
- e) Reducir los desequilibrios sociales y territoriales.
- f) Promover el desarrollo económico fomentando las inversiones públicas y privadas del mercado regional, nacional, internacional y principalmente del local.
- g) Involucrar a los actores locales en propuestas de consenso (acción concertada y participativa)
- h) Fortalecer el gobierno local como líder del proceso de desarrollo, aglutinando esfuerzos hacia un gran objetivo (visión de desarrollo).

Artículo 5º.- ORGANIZACIÓN ESPACIAL.

La Municipalidad Distrital debe ejecutar la organización espacial que establece el Plan Urbano Distrital de Cerro Colorado, el cual generará un proceso de articulación y homogenización funcional, mejorando las condiciones de organización del espacio, en busca de una ciudad eficiente y con mejor calidad de vida. Se propone un sistema urbano apoyado en dos componentes básicos: Reconversión Funcional y Ejes Integradores.

Artículo 6º.- SECTORES DE ESTRUCTURACIÓN URBANA.

Los Sectores de la Estructuración Urbana son los siguientes:

- 6.1. Sector 01: Cono Norte Alto, Oeste y Norte del aeropuerto.
- 6.2. Sector 02: Cono Norte Bajo, Zamácala, Belaunde y entorno.
- 6.3. Sector 03: Cerro Colorado tradicional, La Libertad y entorno.
- 6.4. Sector 04: Vía de Evitamiento, Pachacútec y Alto Libertad.



CAPITULO II. DE LA GESTIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO.

Artículo 7º. GESTIÓN URBANA.

La Gestión Urbana está a cargo de la Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Urbano y Gerencia de Servicios Comunes, de la Subgerencia de Obras Privadas y Control Urbano, Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro, Subgerencia de Obras Públicas y la Subgerencia de Estudios y Proyectos, además de la Gerencia de Servicios Comunes de la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado, la que ejecutará acciones de ordenamiento y promoción del desarrollo urbano, la participación de la sociedad civil en el desarrollo urbano de la ciudad, y establecerá una política permanente que contenga estrategias, instrumentos y mecanismos para el control, promoción y corrección de aquellos procesos que contravengan el cumplimiento de los objetivos propuestos en el Plan Urbano Distrital así como los proyectos de desarrollo urbano local recogiendo las propuestas de planificación del desarrollo local de carácter Distrital.

La Municipalidad Distrital de Cerro Colorado gestionará el cumplimiento del reglamento, programas y proyectos del Plan Urbano Distrital, a través de la Implementación del modelo de gestión en la que podrán adicionarse unidades de negocios especiales.

Artículo 8º. MECANISMOS DE CONCERTACIÓN.

La Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado, establecerá estrategias de gestión urbana, con la finalidad de institucionalizar niveles y mecanismos de concertación y asesoría técnica que permitan incorporar de manera planificada y coherente los intereses de los diversos sectores económicos y sociales de la ciudad para el bienestar local. La participación ciudadana juega un rol fundamental.

Artículo 9º. POLITICA DE GESTIÓN.

La Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Urbano y otros organismos que se creen deberán realizar un proceso permanente de planificación, adecuación, actualización y coordinación para la ejecución de los Planes de Desarrollo Urbano y Rural, los mismos que le dan soporte y vigencia en el tiempo en concordancia con las normas.

Artículo 10º. PROGRAMAS Y PROYECTOS.

Con la finalidad de garantizar la ejecución de los programas, proyectos y acciones la Municipalidad Distrital deberán considerar el Plan Urbano Distrital dentro de su Plan Estratégico y dentro de su programa de inversiones. Los proyectos contenidos en los programas están señalados en el Anexo N° 3 que es parte integrante del presente reglamento.



Artículo 11°.- FUNCIÓN DE LA SUBGERENCIA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANA.

La Gerencia de Planeamiento y Gestión Urbana dependiente de la Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado tiene la función principal de dirigir, formular y gestionar el cumplimiento de las propuestas, programas y proyectos de los planes territoriales de su competencia, procurando su vigencia y permanente actualización; así como generar espacios de concertación ciudadana.

CAPITULO III. DE LA GESTIÓN AMBIENTAL.

Artículo 12°. PRINCIPIOS DE ACCIÓN E INSTRUMENTOS DE MANEJO Y GESTIÓN.

La Gestión Ambiental estará encaminada a prevenir los problemas ambientales, promover la responsabilidad compartida de todos los actores a través de un sistema que armonice el uso del territorio y los recursos naturales renovables y no renovables aplicando principios de acción: pensar globalmente, actuar localmente, precaución, mantenimiento, ataque a las causas, consenso, eficiencia, agilidad y documentación sistemática. Aplicando instrumentos de manejo y gestión como la planificación, participación, educación, e instrumentos técnicos.

Enmarcado en las dimensiones de sostenibilidad ambiental, sostenibilidad económica y sostenibilidad social, al que están obligados a aplicar en sus acciones de desarrollo los gobiernos locales, gobierno regional, instituciones públicas, privadas y sociedad civil.

12.1. SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.

El desarrollo sostenible se basa en el ordenamiento físico espacial, en el uso de tecnologías compatibles para garantizar la utilización racional del espacio, en los usos del suelo conforme a su vocación, en la gestión cuidadosa de los ecosistemas y de los recursos naturales y patrimoniales para organizar la ciudad a través de su crecimiento compatible con la capacidad de carga del ecosistema y la habitabilidad natural. Las actividades humanas, así como, la salubridad, seguridad y bienestar social, velando por la calidad del ambiente natural y cultural a fin de garantizar el bienestar de su población y calidad de vida compatible con la dignidad humana.

La sostenibilidad ambiental implica también la aplicación de los principios del desarrollo sostenible en las zonas urbanas y rurales, incluyen la conservación de las áreas agrícolas peri urbanas, y la presentación ambientalmente de los servicios públicos, así como la conservación de los patrones culturales y conocimientos, estilos de vida de las comunidades; la promoción de la educación ambiental y de una ciudadanía ambientalmente responsable.



12.2. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

El desarrollo económico debe basarse en el conocimiento cabal de las potencialidades de los recursos y en la racionalidad de su manejo, así como en la amplitud y diversidad de las actividades productoras de bienes y servicios. La economía debe armonizarse con el ambiente, mediante la aplicación de instrumentos regulatorios (de mando y control) y económicos (acuerdos y tributos ambientales) sobre los agentes contaminantes (deterioro, impactos negativos, disposición de residuos, etc.) a fin de reflejar en el precio del producto los costos ambientales.

12.3. SOSTENIBILIDAD SOCIAL.

El protagonismo de la comunidad mediante sus organizaciones y participación es esencial, las decisiones de las autoridades sobre la solución de los problemas urbanos rurales deben corresponder a las potencialidades, necesidades y valores culturales de la población. Ello significa impulsar el desarrollo social desde dentro, de acuerdo con las dinámicas Nacionales, Regionales y Locales basados en la equidad y equilibrio territorial.

Artículo 13°. OBLIGATORIEDAD.

Todas las instituciones públicas y privadas y sociedad civil de la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado aplicarán los principios e instrumentos de manejo y gestión ambiental determinados en el Plan de Desarrollo Urbano en concordancia con la Ley General del Ambiente, la Política Ambiental Municipal, el Sistema local de gestión ambiental, que permitirán revertir en el corto y mediano y largo plazo las tendencias de deterioro ambiental de la provincia.

Artículo 14°. INTANGIBILIDAD DE ÁREAS NO HABITABLES.

Declárese de interés y necesidad pública, todas las áreas no Habitables establecidas en el Plan Urbano Distrital, esto es ZREN, ZREP, AA, y las áreas de amortiguamiento de las zonas de Reserva Nacional, que adquieren a partir de la aprobación del presente reglamento el carácter de intangible, no siendo susceptibles de cambio de zonificación para habilitación urbana. En tal virtud, las acciones que trasgredan esta disposición serán objeto de las sanciones administrativas de Ley en las que queda prohibido la habilitación urbana y edificaciones de cualquier tipo.

Artículo 15°. SANCIONES.

La vías, parques, plazas, alamedas, áreas de conservación y protección, zonas paisajistas y otras áreas de uso público establecidas en el Plan Urbano Distrital de Cerro Colorado y los aportes de Ley producto de los procesos de habilitación urbana, son de naturaleza intangible, inalienable e imprescriptible, no permitiéndose de modo alguno su uso o aplicación a fines o modalidades de uso



diferente a las que su carácter de bien público les impone. La Municipalidad Distrital de Cerro Colorado procederá a la imposición de sanciones administrativas, la demolición de edificaciones que se ejecuten en trasgresión al presente Artículo y en su caso tomaran las acciones necesarias conforme a la Ley General del Ambiente, Planes específicos, la Ordenanza N°185-2006-MDCC y otras disposiciones legales.

Artículo 16°. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.

Los Proyectos de Inversión pública y privada para establecer actividades que por su naturaleza o magnitud pudieran tener efectos deteriorantes en el medio ambiente físico y social del Distrito requieren del correspondiente estudio de impacto ambiental EIA, tal como lo señala la Ley General del Ambiente, así como la opinión vecinal a través de los correspondientes canales de participación que establezca la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado.

La autoridad ambiental competente puede establecer y aprobar Programas de Adecuación y Manejo Ambiental- PAMA para facilitar la adecuación de una actividad económica a obligaciones ambientales nuevas, debiendo asegurar su debido cumplimiento en plazos que establezcan las respectivas normas.

TITULO III DE LAS AREAS DE ESTRUCTURACION URBANA Y ZONIFICACIÓN

CAPITULO I. NORMAS GENERALES

Artículo 17°. SECTORES DE ESTRUCTURACIÓN URBANA.

El Distrito de Cerro Colorado está organizada en Sectores de Estructuración Urbana caracterizadas por diferentes grados de homogeneidad en la distribución y tendencia de usos del suelo urbano por patrones diferentes del asentamiento residencial y por diversos indicadores: Tejido, traza Urbana, funcional, ambiental, económica y social.

El Plan Urbano Distrital, establece cuatro sectores de estructuración las cuales se encuentran delimitadas en el Plano de Zonificación y Usos del Suelo.

- **El Sector 1.** Cono Norte Alto, Oeste y Norte del aeropuerto. Es el sector de mayor población localizado en la parte superior del Aeropuerto en proceso de consolidación y concentra mayores índices de pobreza.
- **El Sector 2.** Cono Norte Bajo, Zamacola, Belaunde y entorno. Se localiza en la parte baja del Aeropuerto en donde se concentra el desarrollo industrial y áreas urbanas en proceso de consolidación. (Zamácola y Víctor Andrés Belaúnde).



Ambos sectores, están separados de la metrópoli por las áreas agrícolas y de preservación ambiental en actual proceso de conurbación.

- **El sector 3.** Cerro Colorado tradicional, La Libertad y entorno. Es el sector más consolidado que funge de capital del Distrito, más cercana al área metropolitana de la ciudad, conformado por la Libertad, Cerro Viejo, Challapampa y otros. Tiene zonas residenciales de mayor nivel económico.
- **El sector 4.** Vía de Evitamiento, Pachacútec y Alto Libertad. Se ubica en la zona sur oeste del distrito en torno a la Variante de Uchumayo y Vía de Evitamiento, a pesar de su antigüedad carece de infraestructura, habiéndose impostado industria ligera y pesada en su entorno.

Artículo 18°. ZONIFICACIÓN.

La Zonificación de los usos del suelo del Distrito de Cerro Colorado, constituye el conjunto de normas técnicas Urbanísticas contenidas en el Plan Urbano Distrital que se regula el uso del suelo en función a las demandas físicas económicas, sociales y ambientales de la ciudad para localizar actividades con fines de vivienda, recreación, protección y equipamiento, actividad industrial, comercio y comunicaciones. La zonificación se aplicará de acuerdo al Plano de Zonificación Uso de Suelo, Reglamento del Plan Urbano Distrital e índice de Compatibilidad de Usos.

Artículo 19°. RESTRICCIÓN AL USO DE LA PROPIEDAD.

La Zonificación regula el ejercicio al derecho de propiedad predial y se concreta en el plano de zonificación uso de suelos, reglamento de zonificación, índice de compatibilidad de usos para la localización de actividades urbanas, Planes Específicos y sus reglamentos. Ninguna otra norma puede establecer restricciones al uso del suelo no consideradas en la zonificación.

Artículo 20°. ZONAS.

Para efectos del presente reglamento el área urbana y rural está dividida en zonas y a cada una se le asigna usos con parámetros urbanos y limitaciones, los que serán de cumplimiento obligatorio.

Artículo 21°. DELIMITACIÓN DE ZONAS.

21.1. En el Plano de Zonificación y Usos del Suelo se han diferenciado las distintas zonas mediante colores diferenciados que las distinguen, en unos casos cubriendo completamente una manzana y en otros compartiendo con otras zonas.

21.2. En las áreas ya habilitadas, la delimitación expresada con colores debe interpretarse de la siguiente forma:



- a) Manzanas que contienen una sola zona.
- b) Manzanas que contienen dos o más zonas:
 - b.1). Se diferencian usos de suelo teniendo como base la delimitación de la zona, el lote materia de zonificación podrá absorber la zonificación de su frente siempre y cuando sea compatible con el uso de la zonificación de los lotes colindantes.
- c) Lotes con frente a dos calles paralelas con diferente zonificación, o aquellos que por su extensión son afectados por dos o más zonas; cada zona afectará al lote hasta la línea trazada por la mitad de la manzana, o la mitad de las distancias entre las calles que conforman la manzana salvo aquellos trazos que se han zonificado específicamente otorgándoles un ancho a la trama de zonificación.

Artículo 22°. COMPATIBILIDAD DE USOS.

La compatibilidad de uso de suelo se presenta en forma desagregada en el Índice de Compatibilidad de Usos de Suelos, comprendido en el Anexo N° 4 del presente Reglamento, que deviene del D.S.004-2011-VIVIENDA.

Para establecer los usos permitidos en cada zona se aplicarán las normas pertinentes de zonificación diferenciada de acuerdo con las Áreas de Estructuración Urbana, el Índice para la Ubicación de Actividades Urbanas, el Cuadro Resumen de Zonificación General.

Artículo 23°. ÁREAS Y FRENTES NORMATIVOS.

El presente Reglamento establece áreas y frentes de lotes para las diferentes áreas de Estructuración y Zonificación, las mismas que se detallan en el cuadro resumen de zonificación, en lotes con más de un frente se considerará como normativo el frente que da a la vía más importante. En las áreas urbanas consolidadas aprobadas se considerará como lote normativo los existentes siempre que no sean menores a las indicadas en el cuadro resumen.

Artículo 24°. DENSIDAD POBLACIONAL.

24.1. Para el caso de Habitación Urbana.

Se aplicará las densidades normativas indicadas en los cuadros de zonificación correspondiente, según Áreas de Estructuración Urbana.

24.2. Para el caso de Edificación.

La aplicación de las densidades normativas, se verifica considerando los siguientes indicadores:



- Hasta 5 pers/ vivienda, en las unidades de 3 dormitorios o más.
- Hasta 3 pers/ vivienda, en las unidades de 2 dormitorios.
- Hasta 2 pers/ vivienda, en las unidades de 1 dormitorio.

Cuando la edificación se dedique exclusivamente al uso residencial, la densidad normativa podrá variar con el margen de tolerancia de 10%.

Artículo 25°.- APORTES OBLIGATORIOS.

Para el caso de habilitaciones de parcelas independizadas menores a una hectárea dentro de un área de planeamiento mayor, los aportes en terreno son obligatorios y podrán ser acumulados para un solo uso, de preferencia formando núcleos de equipamiento dentro de una perspectiva de planeamiento integral.

Artículo 26°. DE LAS MODIFICACIONES DE LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO Y CAMBIOS DE ZONIFICACIÓN.

Para la modificación de los Planes de Desarrollo Urbano se tendrá en cuenta los artículos 46°, 47°, 48°, 49°, 50° y siguientes del DS. 004-2011-Vivienda, y demás normas complementarias y conexas.

Implementación de Observatorios Urbanos Locales

Los gobiernos locales implementan los Observatorios Urbanos Locales, para la evaluación y monitoreo de los PAT, PDM, PDU y EU, sobre la base de los indicadores de evaluación y seguimiento, definidos en los respectivos planes.

Aprobación de modificaciones y/o actualizaciones a los Planes

El Concejo Municipal Provincial de cada ámbito jurisdiccional aprueba las modificaciones y/o actualizaciones a los Planes que corresponda, de acuerdo a los procedimientos establecidos en el presente Capítulo, considerando que las modificaciones deben ser en procura de un óptimo beneficio para la comunidad. Las modificaciones y /o actualizaciones pueden versar sobre los siguientes aspectos:

Plan de Acondicionamiento Territorial:

1. Imprecisiones ligadas a riesgos a la población y la protección ecológica.
2. Ajuste a los programas y proyectos de trascendencia nacional o regional no previstos en el Plan vigente que no contraríen el espíritu del Plan en un plazo menor.

Plan de Desarrollo Metropolitano:

1. Las modificaciones de trazos de las Vías Expresas, Arteriales y Colectoras.
2. Las que supriman, reduzcan o reubiquen las áreas de reserva para equipamiento educativo de salud o recreativo.
3. Imprecisiones ligadas a la omisión a riesgos de la población de protección ecológica.
4. Redirigir la expansión urbana hacia lugares y direcciones diferentes a las establecidas originalmente en el Plan.



5. Inclusión de nuevas áreas urbanas.

Plan de Desarrollo Urbano:

1. Las modificaciones de trazos y secciones de las Vías Expresas, Arteriales y Colectoras.
2. Las que supriman, reduzcan o reubiquen las áreas de reserva para equipamiento educativo de salud o recreativo.
3. Las que dirijan la expansión urbana hacia lugares y direcciones diferente a las establecidas originalmente en el Plan.
4. Las que cambien la Zonificación Comercial, Industrial, Pre Urbana, Recreación, Usos Especiales, Servicios Públicos Complementarios, Zona de Reglamentación Especial y Zona Monumental, o impliquen la modificación de Zona Residencial de Baja Densidad a Densidad Media o Zona Residencial de Densidad Media a Residencial de Alta Densidad.

No se consideran modificaciones al Plan de Desarrollo Urbano en los siguientes aspectos:

1.- Las adecuaciones de trazo de los ejes de vías producto de la morfología del suelo o del diseño de las Habilitaciones Urbanas, siempre que se mantenga la continuidad de las mismas.

2.- Los cambios de Zonificación a uso de menor intensidad, realizados excepcionalmente por razones de riesgo no mitigable.

El proceso de modificación de los Planes de Desarrollo Urbano considera dos niveles : la modificación o reajuste integral del Plan de Acondicionamiento Territorial , el Plan de Desarrollo Urbano , el Plan Urbano Distrital, los Planes Específicos; y los cambios de Zonificación que tramitan los recurrentes en los procesos particulares.

Artículo 27°. MODIFICACIÓN O REAJUSTE INTEGRAL.

La Municipalidad Distrital de Cerro Colorado, podrá aprobar modificaciones en su Plan de Desarrollo Urbano de acuerdo al procedimiento de aprobación del Plan Urbano Distrital, establecido en el Artículo 49° del Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA, concordante con en el Artículo 26° del presente Reglamento.

Artículo 28°. CAMBIOS DE ZONIFICACIÓN URBANA.

Están referidos al proceso técnico de evaluar y declarar procedentes o no las solicitudes que presentan los propietarios de inmuebles privados o públicos, para modificar las calificaciones que recaen sobre sus predios; la solicitud es atendible si el pedido del solicitante coincide con los objetivos de desarrollo de la zona y de la ciudad conforme al Plan Urbano Distrital de Cerro Colorado 2011-2021. El trámite se realizará según el procedimiento contenido en el Texto Único de Procedimientos Administrativos –TUPA- de Cerro Colorado concordante con el artículo 50° y siguientes del DS.004-2011-Vivienda.



El cambio de zonificación deberá comprender los inmuebles de ambos frentes de la Manzana o el sector Urbano, aclarando además que los cambios de zonificación no se refieren a las áreas de aporte producto de los procesos de habilitación Urbana, o los señalados en las áreas no urbanizables en el Plan de Desarrollo Urbano ya que estos se prohíben en los artículos 14° y 15° del Presente Reglamento.

CAPITULO II ZONIFICACIÓN Y PARÁMETROS URBANOS

ÁREA DE PROYECCIÓN URBANA

Artículo 29°. ÁREA DE PROYECCIÓN URBANA

Comprende las áreas que actualmente ocupa la ciudad y que previo análisis de su función y capacidad de soporte de carga han sido objeto específico de Programación para su estructuración funcional y de otro lado son las áreas que el Plan Urbano Distrital ha identificado que como áreas urbanas están zonas identificadas en el plano de zonificación y Usos del Suelo.

Artículo 30°.- RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA: RDB

30.1. Unifamiliar.

Densidad Neta: 165 hab./Ha.

Lote mínimo: 300.00 m².

Frente mínimo: 10.00 ml.

Altura de edificación: 3 pisos.

Coeficiente de edificación: 1.20.

Área libre: 40%.

Retiros: Según normatividad de retiros

Alineamiento de fachada: según plano de vías del distrito

Espacios de Estacionamiento: 1 c/ vivienda.

30.2. Multifamiliar (*) (con frente a vías mayores de 18 ml. De sección y/o frente a parques)

Densidad Neta. 500 hab/ha.

Lote mínimo: 300.00 m².

Frente mínimo: 10 ml.

Altura de edificación: 3 pisos.

Coeficiente de edificación: 1.80.

Área libre: 40%.

Retiros: Según normatividad de retiros

Alineamiento de fachada Según plano de vías del distrito.

Espacios de Estacionamiento: 1 c/ vivienda.

30.3. Usos Compatibles.

RDM, I-1, E-1, H-1, OU.



Aportes:

Recreación pública: 10%

Educación: 2%

Otros Fines: 1 %

FCMP: -

Total 13 %

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

Artículo 31°.- RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA: RDM

31.1. Unifamiliar.

Densidad Neta: 1,300 hab/ha.

Lote mínimo: 180.00 m².

Frente mínimo: 8.00 ml.

Altura de edificación: 3 pisos.

Coeficiente de edificación: 2.10

Área libre: 35 %

Retiros: Según normatividad de retiros.

Alineamiento de fachada: según plano de vías del distrito.

Espacios de Estacionamiento : 1 c/ vivienda.

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

Densidad Neta: 1,300 hab/ha.

Lote mínimo: 180.00 m²

Frente mínimo: 8.00 ml.

Altura de edificación: 4 pisos.

Coeficiente de edificación: 2.80

Área libre: 30%

Retiro: Según normatividad de retiros.

Alineamiento de fachada: según plano de vías del distrito.

Espacios de Estacionamiento: 1 c/ vivienda.

31.3. Conjunto residencial.

Densidad Neta: 1,300 hab/ha.

Lote mínimo: 450.00 m²

Frente mínimo: 15.00 ml

Altura de edificación: 5 pisos

Coeficiente de edificación: 3.50

Área libre: 30 %

Retiros: según normatividad de retiros

Alineamiento de fachada: Según plano de vías del distrito

Espacios de Estacionamiento: 1 c/ vivienda.

31.4. Usos compatibles



RDB, C-Z, I-2, E-2, H-2, OU.

Aportes:

Recreación pública: 12%

Educación: 2%

Otros Fines: 1 %

FCMP: -

Total 15 %

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

31.5. Normas para la habilitación urbana

Aportes

Recreación pública: 12 %

Educación: 2 %

Otros Fines: 1 %

FCMP: -

Total: 15%

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

Artículo 32°.- RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA: RDA.

32.1. Multifamiliar

Densidad Neta: 2,250 hab/ha

Lote mínimo: 600.00 m²

Frente mínimo: 20.00 ml

Altura de edificación: 1.5(a+r)

Coefficiente de edificación : 6.00

Área libre: 35 %

Retiros Según normatividad de retiros

Alineamiento de fachada Según plano de vías correspondiente

Espacios de Estacionamiento: 1 c/vivienda.

32.2. Conjunto residencial

Densidad Neta: 2,250 hab/ha

Lote mínimo: 600.00 m²

Frente mínimo: 20.00 ml.

Altura de edificación: 1.5(a+r)

Coefficiente de edificación: 4.50

Área libre: 35 %

Retiros Según normatividad de retiros

Alineamiento de fachada Según plano de vías correspondiente

Espacios de Estacionamiento: 1 c/ vivienda.

32.3. Usos Compatibles



RDM , CM, I3, E3, H3, OU.

Aportes:

Recreación pública: 12%

Educación: 2%

Otros Fines: 1 %

FCMP: -

Total 15 %

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

Artículo 32ºa.- VIVIENDA-TALLER:

I-R

Son áreas urbanas destinadas predominantemente al uso de vivienda de uso mixto (vivienda e industria elemental y complementaria); así como servicios públicos complementarios y comercio local. Las actividades económicas que se desarrollen tendrán niveles de operación permisibles con el uso residencial.

32a.1 Usos Compatibles

CE, I4, E4, H4, OU.

Aportes:

Recreación pública: 12%

Educación: 2%

Otros Fines: 1 %

FCMP: -

Total 15 %

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

Estacionamiento.

Dentro del lote deberá preverse de un área de estacionamiento que satisfaga las necesidades de su propio personal y de las actividades de la misma actividad económica, así como deberá contar con un patio de maniobras. Queda prohibido el uso de la vía pública para actividades industriales y/o Comerciales, de operatividad y funcionamiento.

32a.2 Unifamiliar y/ó Multifamiliar

Densidad Neta: 500 hab/ha

Lote mínimo: 400.00 m²

Frente mínimo: 15.00 ml

Altura de edificación: 1.5(a+r)

Coeficiente de edificación : 4.00

Área libre: 35 %

Retiros Según normatividad de retiros

Alineamiento de fachada Según plano de vías correspondiente



Espacios de Estacionamiento: 1 c/vivienda.

ZONIFICACIÓN COMERCIAL

Artículo 33°. Comercial (C).

Son las áreas urbanas destinadas fundamentalmente a la ubicación y funcionamiento de establecimientos de compra-venta de productos y servicios. Los planos de zonificación consignan: Zona de Comercio Especializado (CE), Zona de Comercio Metropolitano (CM), Zona de Comercio Zonal (CZ), Zona de Comercio Vecinal (CV). El comercio local no se señala en los planos de zonificación, su localización es definida en los procesos de habilitación urbana.

Artículo 34°. ZONA DE COMERCIO VECINAL: C-V.

34.1. NIVEL DE SERVICIO.

De 2,000 Hasta 7,500 Hab.

34.2. LOTE MÍNIMO.

Resultado de diseño

34.3. ALTURA DE EDIFICACIÓN.

La altura de edificación se considera $1.5(a+r)$

34.4. COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN.

Se considera un coeficiente de 2.5

34.5. RESIDENCIAL COMPATIBLE.

Para esta zona se considera (RDB) como residencial compatible.

33.6. RETIRO

Lo indicado en el Plano de retiros o residencial compatible.

33.7. ESTACIONAMIENTO

1 por cada 50 m² de área comercial neta.

Artículo 35°. ZONA DE COMERCIO ZONAL: C-Z

35.1. NIVEL DE SERVICIO.

DE 30,000 Hasta 500,000 hab.

35.2. LOTE MÍNIMO.

Resultado de diseño.

35.3. ALTURA DE EDIFICACIÓN.

La altura de edificación se considera $1.5(a+r)$



35.4. COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN.

Se considera un coeficiente de 5.0

35.5. RESIDENCIAL COMPATIBLE.

Para esta zona se considera(**RDM**) como residencial compatible

35.6. RETIRO

Lo indicado en el plano de retiros o residencial compatible

35.7. ESTACIONAMIENTO

1 por cada 50 m2 de construcción de área comercial neta.

Artículo 36°. ZONA DE COMERCIO METROPOLITANO: C-M

36.1. NIVEL DE SERVICIO.

DE 300,000 Hasta 1'000,000 háb.

36.2. LOTE MÍNIMO.

De acuerdo a residencial compatible

36.3. ALTURA DE EDIFICACIÓN.

Se considera la altura de 1.5(a+r)

36.4. COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN.

Se considera un coeficiente de 6.0

36.5. RESIDENCIAL COMPATIBLE.

Para esta zona se considera **RDA** como residencial compatible.

36.6. RETIRO.

Lo indicado en el plano de retiros o residencial compatible

36.7. ESTACIONAMIENTO.

1 por cada 50 m2 de construcción de área comercial neta.

Artículo 37°. ZONA DE COMERCIO ESPECIALIZADO: C-E

37.1 NIVEL DE SERVICIO.

Metropolitano y Regional.

37.2. LOTE MÍNIMO.

600.00 m2.

37.3. ALTURA DE EDIFICACIÓN.

Se considera la altura 1.5 (a+r)



37.4. COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN.

Se considera un coeficiente de 4.0

37.5. RESIDENCIAL COMPATIBLE.

Para esta zona se considera **RDA** como residencial compatible.

37.6. RETIRO.

Lo indicado en el plano de retiros o residencial compatible.

37.7. ESTACIONAMIENTO.

1 por cada 50 m² de construcción del área comercial compatible

ZONIFICACIÓN INDUSTRIAL

Artículo 38°. DEFINICIÓN:

Son las áreas urbanas destinadas predominantemente a la ubicación y funcionamiento de establecimientos de transformación de productos. Los planos de zonificación consignan: Zona de Industria Pesada (I4), Zona de Gran Industria (I3), Zona de Industria Liviana (I2), y Zona de Industria Elemental (I1). Que comparten espacios donde no son excluyentes una y otra, y contiene la siguiente zonificación:

Artículo 39°. ZONA DE INDUSTRIA ELEMENTAL:

I 1

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 reducida.
- Tendencia en el área urbana actual.
- No molestas, no peligrosas.

39.1. Nivel de actividad.

No molesta, ni peligrosa.

39.2. Lote mínimo.

300.00 m²

39.3. Frente mínimo

10 ml

39.4. Altura de edificación.

Según proyecto, con residencial compatible



39.5. Coeficiente de edificación.
Según proyecto, con residencial compatible.

39.6. Área libre.
Según proyecto, con residencial compatible.

39.7. Uso permitido
I-1

ARTÍCULO 40°. ZONA DE INDUSTRIA LIVIANA: I 2

Zona destinada para establecimientos industriales con las características siguientes:

- Orientada al área de mercado local y a la infraestructura vial urbana.
- Posee contacto con el área central.
- Venta al por mayor.
- Dimensión económica media
- No son molestos ni peligrosos.

No se permite el cambio de zonificación para usos residenciales.

40.1. NIVEL DE SERVICIO.
No molesta, ni peligrosa.

40.2. LOTE MÍNIMO.
1,000 m²

40.3. FRENTE MÍNIMO.
20.00m

41.4. ALTURA DE EDIFICACIÓN.
Según requerimiento del proyecto industrial, con residencial compatible.

41.5. COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN.
Según proyecto, con residencial compatible.

41.5. ÁREA LIBRE.
Según requerimiento del proyecto industrial, con residencial compatible.

41.6. USOS PERMITIDOS.
(I - 1) Zona Industria Elemental.

41.7. ESTACIONAMIENTO.
Dentro del lote deberá preverse de un área de estacionamiento que satisfaga las necesidades de su propio personal y de las actividades de la misma industria, así como deberá contar con un patio de maniobras.



Queda prohibido el uso de la vía pública para actividades industriales de operatividad y funcionamiento.

41.8. RETIRO.

Según normatividad.

ARTÍCULO 42°. ZONA DE GRAN INDUSTRIA : I 3

Zona destinada para establecimientos industriales con las características siguientes:

- Orientada al área de mercado Metropolitano y/ó Regional con uso de la infraestructura vial urbana.
- Posee mínimo contacto con el área central.
- Venta al por mayor.
- Dimensión económica media, media-alta
- Molesta con cierto grado de peligrosidad

No se permite el cambio de zonificación para usos residenciales.

42.1. NIVEL DE SERVICIO.

Molesta con cierto grado de peligrosidad.

42.2. LOTE MÍNIMO.

2,000 m²

42.3. FRENTE MÍNIMO.

30.00ml

42.4. ALTURA DE EDIFICACIÓN.

Según requerimiento del proyecto industrial, con residencial compatible.

42.5. COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN.

Según proyecto, con residencial compatible.

42.6. ÁREA LIBRE.

Según requerimiento del proyecto industrial, con residencial compatible.

42.7. USOS PERMITIDOS.

(I - 2) Zona de Industria Liviana.

42.8. ESTACIONAMIENTO.

Dentro del lote deberá preverse de un área de estacionamiento que satisfaga las necesidades de su propio personal y de las actividades de la misma industria, así como deberá contar con un patio de maniobras. Queda prohibido el uso de la vía pública para actividades industriales de operatividad y funcionamiento.



42.9. RETIRO.

Según normatividad.

ARTÍCULO 43°. ZONA DE INDUSTRIA PESADA :

I 4

Zona destinada para establecimientos industriales con las características siguientes:

- Orientada al área de mercado Regional Y/O Nacional é Internacional con uso de la infraestructura vial Regional, mínima urbana.
- Posee mínimo contacto con el área central y/o urbana.
- Venta al por mayor.- solamente
- Dimensión económica grande

No se permite el cambio de zonificación para usos residenciales.

43.1. NIVEL DE SERVICIO.

Molesta y peligrosa.

43.2. LOTE MÍNIMO.

5,000 m²

43.3. FRENTE MÍNIMO.

40.00ml

43.4. ALTURA DE EDIFICACIÓN.

Según requerimiento del proyecto industrial.

43.5. COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN.

Según proyecto.

43.6. ÁREA LIBRE.

Según requerimiento del proyecto industrial.

43.7. USOS PERMITIDOS.

(I - 3) Zona de Gran Industria.

43.8. ESTACIONAMIENTO.

Dentro del lote deberá preverse de un área de estacionamiento que satisfaga las necesidades de su propio personal y de las actividades de la misma industria, así como deberá contar con un patio de maniobras. Queda prohibido el uso de la vía pública para actividades industriales de operatividad y funcionamiento.

43.9. RETIRO.

Según normatividad.



CAPITULO III. ZONAS DE EQUIPAMIENTO URBANO

ARTÍCULO 44°. ZONAS DE EQUIPAMIENTO URBANO.

Áreas destinadas al equipamiento urbano en los niveles, distrital y local, y se regirán a los parámetros correspondientes a la zonificación comercial o residencial predominante, Los niveles de equipamiento considerado son:

ARTÍCULO 45°.- ZONAS DE USOS ESPECIALES.

Usos Especiales (OU).

Son áreas urbanas destinadas fundamentalmente a la habilitación y funcionamiento de instalaciones de usos especiales no clasificados anteriormente, tales como: centros cívicos, dependencias administrativas del Estado, culturales, terminales terrestres, ferroviarios, marítimos, aéreos, establecimientos institucionales representativos del sector privado, nacional o extranjero, establecimientos religiosos, asilos, orfanatos, grandes complejos deportivos y de espectáculos, estadios, coliseos, zoológicos, establecimientos de seguridad y de las fuerzas armadas; y Servicios Públicos como instalaciones de producción y/o almacenamiento de energía eléctrica, gas, telefonía, comunicaciones, agua potable y de tratamiento sanitario de aguas servidas. Estas zonas se regirán por los parámetros correspondientes a la zonificación residencial o comercial predominante en su entorno, caracterizadas en el Plano de Zonificación con las letras "OU".

ZONIFICACIÓN DE USOS ESPECIALES
LAS ZONIFICACIONES DE USOS ESPECIALES (OU) o SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS (EDUCACIÓN, SALUD Y RECREACION) SE REGIRÁN POR LOS PARÁMETROS CORRESPONDIENTES A LA ZONIFICACIÓN COMERCIAL O RESIDENCIAL PREDOMINANTE EN LAS ZONAS ALEDAÑAS.

ARTÍCULO 46°.- ZONAS DE RECREACION PÚBLICA: Z R P

Zonas de Recreación Pública (ZRP)



Son áreas que se encuentran ubicadas en zonas urbanas o de expansión urbana destinadas fundamentalmente a la realización de actividades recreativas activas y/o pasivas, tales como: Plazas, Parques, Campos Deportivos, Juegos Infantiles y similares.

ARTÍCULO 47º.- SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS:

Son las áreas urbanas destinadas a la habilitación y funcionamiento de instalaciones destinadas a Educación (E) y Salud (H). Para Educación los planos de zonificación consignan: Educación Básica (E1), Educación Superior Tecnológica (E2), Educación Superior Universitaria (E3) y Educación Superior Post Grado (E4). Para Salud los planos de zonificación consignan: Posta Médica (H1), Centro de Salud (H2), Hospital General (H3) y Hospital Especializado (H4). Estas zonas se regirán por los parámetros correspondientes a la zonificación residencial o comercial predominante en su entorno.

Artículo 48º. PRE URBANA P U

Son las zonas o extensiones inmediatas al área urbana; en donde, pueden ser habilitadas para granjas o huertas. Corresponden a las áreas de expansión urbana inmediata.

CAPITULO IV. ÁREAS NO HABITABLES

Artículo 49º. ÁREAS DE USOS NO HABITABLES.

Constituyen áreas no habitables y/o urbanizables sujetas a protección especial y control permanente, en concordancia con el DS. 027-2003-VI y su modificatoria el DS. 012-2004-VI. Y desde el 17 de Junio del 2011, el D.S.004-2011-VIVIENDA. Para la mejor aplicación de éste Código, se ha concordado su nomenclatura y disposiciones al presente Reglamento.

49.1. ZONA AGRÍCOLA: Z A

Constituida por las áreas rurales. En las Áreas de Expansión Urbana de Reserva no se aplica la zonificación hasta que no sean clasificadas como Áreas de Expansión Urbana Inmediata. Caracterizadas en el Plano de Zonificación con la nomenclatura ZA. Zonas reservadas para Uso Agrícola, en concordancia con la normatividad para la **Zona Agrícola Intangible**.

49.2. ZONA MONUMENTAL: Z M

Constituyen un tipo específico de ZRE, en donde se localizan bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación. Las



Intervenciones en este tipo de zonas se rigen según lo dispuesto en la Ley N° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación.

Está conformada por las zonas monumentales, centros históricos y pueblos tradicionales. Se regirán por los parámetros establecidos en el Plan Urbano o Plan Específico que las genere.

49.3. ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL NATURAL: Z R E N

Son aquellas áreas protegidas por el Estado que poseen una riqueza biológica y/o cultural excepcional y que jamás podrán ser empleadas en actividad extractiva alguna o que pueda comprometer la preservación de dichas características, en las que se prohíbe todo uso directo de los recursos y sólo se permite realizar investigación científica y turismo controlado. Son sujetas a planes específicos de tratamiento.

49.4. ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AMBIENTAL: Z R E A

Zonas en las que se puede habilitar sosteniblemente de acuerdo a los criterios señalados en el artículo 53° de este reglamento. Son:

- Zona de Reglamentación Especial Ambiental, **Eje Metropolitano: ZREA 1**
Corresponde a todo el sector del eje vial de la VIA METROPOLITANA.
- Zona de Reglamentación Especial Ambiental, **Eje Agrícola: ZREA 2**
Corresponde a todo el sector del eje vial AGRICOLA – PDMA.
- Zona de Reglamentación Especial Ambiental, **Eje Uchumayo: ZREA 3**
Corresponde al sector del eje vial VARIANTE DE UCHUMAYO.
- Zona de Reglamentación Especial Ambiental, **Vía Evitamiento: ZREA 4**
Corresponde a todo el eje vial de la VIA DE EVITAMIENTO.
- Zona de Reglamentación Especial Ambiental, **Vía Italia: ZREA 5**
Corresponde a todo el eje vial de la Av. ITALIA.
- Zona de Reglamentación Especial Ambiental, **Vía Turística: ZREA 6**
Corresponde a todo el eje vial de la VIA TURISTICA – HIPODROMO.
- Zona de Reglamentación Especial Ambiental, **Vía La Joya: ZREA 7**
Corresponde al sector del eje vial antigua VIA A LA JOYA.
- Zona de Reglamentación Especial Ambiental, **Vía Chullo: ZREA 8**
Corresponde a todo el eje vial paralelo a torrentera CHULLO.
- Zona de Reglamentación Especial Ambiental, **Autop.La Joya: ZREA 9**
Corresponde al sector de la nueva autopista C. COLORADO-LA JOYA.
- Zona de Reglamentación Especial Ambiental, **Vía Evit.Inter.: ZREA 10**
Corresponde al área interior del Oeste de la VIA DE EVITAMIENTO.



PARAMETROS URBANOS ZONAS DE REGLAMENTACION ESPECIAL AMBIENTAL

Coeficiente de edificación:	6.0	
Altura de edificación: (*)	Frente a vías 1.5 a+r	
	Interior	Altura Libre
Densidad Neta Poblacional	2,250 Hab/Há	
Área Libre (Espacio Público)	Residencia	70%
	Gestión, Comercio, Salud	80%
	Industria, Turismo	80%
	Recreación, Cultura	85%
	Otros Usos	95%
Lote Mínimo (***)	3,200.00 m2	
Estacionamiento (**)	Residencia	1 / vivienda
	Otros	1 / 100 m2

(*) 1.5 veces el ancho de la vía más el retiro.

(**) Temporal (2 horas) en las áreas libres sobre espacios forestados, Permanente (8 a más horas) en áreas techadas no libres.

En las Habilitaciones en Zonas de Reglamentación Especial Ambiental, el Área Libre se ha de considerar como Espacio Público, Aporte Único de Habilitación

(***) No se aceptará subdivisiones menores a 3,200.00 m2 de los Predios comprendidos en la Zonas de Reglamentación Especial Ambiental a partir del 29 de diciembre del 2011. En las habilitaciones en Zonas de Reglamentación Especial Ambiental, el Área Libre se ha de considerar como Espacio Publico Ambiental NO EDIFICABLE, APOORTE UNICO DE HABILITACION, con derecho exclusivo de uso de los ocupantes legales del bien edificado para uso Forestal Sostenible y/o manejo Municipal para uso Público si no cumple con el fin.

49.5. ZONAS DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL DE PELIGRO: ZREP

Zonas definidas por razones alto riesgo climatológico, geológico, sísmico, volcánico, tecnológico (aviones), conos de vuelo, energía, alta tensión, sonido, salubridad y otros riesgos. Dichas zonas no podrán ser jamás habilitadas, bajo responsabilidad.

49.6. ZONA HABILITADA EN ESPACIO DE ALTO PELIGRO: Z R E A P

Son zonas de alto riesgo en las que se encuentran sectores que han sido ocupados como algunos sectores de asentamientos humanos los cuales deberán ser erradicados a otros lugares de acuerdo a planes específicos. Dichas zonas no podrán ser jamás habilitadas, bajo responsabilidad. Deberá de comunicarse al Municipio Provincial de Arequipa y el Gobierno



Regional de Arequipa, a fin de evitar la titulación y/o regularización que estas instituciones con frecuencia realizan irresponsablemente.

ZONIFICACIÓN DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL

Las zonas de reglamentación especial ZRE se regirán por los parámetros que se establezcan en el Plan Urbano o **Plan Específico** que la generen, se incluyen bajo esta denominación las áreas sujetas a programas de renovación urbana, densificación u obras viales, asimismo aquellas que formen parte del entorno de monumentos históricos o áreas sujetas a **programas de conservación ambiental o de forestación**.

También se incluirán bajo esta denominación aquellas que formen parte de programas de desarrollo de laderas, riberas o estén incluidas en programas de fomento promovidos por el Estado.

Las zonas de forestación se mantendrán con los mismos parámetros con los que fueron generados.

Artículo 50°. PROGRAMA DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL APLICABLE A LA ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL AMBIENTAL:

En armonía con los artículos V, Principio de Sostenibilidad, VI, Principio de Prevención, artículo VIII, Principio de Internalización de Costos, artículo IX, Principio de Responsabilidad Ambiental, artículos 19°, 20°, 21° y 23° de la Ley General del Ambiente N° 28611 y a partir de la entrada en vigor del presente reglamento, las nuevas habilitaciones que se gesten dentro de las Zonas de Reglamentación Especial Ambiental deberán sujetarse a criterios de sostenibilidad basados en la disminución del CO₂, generación del O₂, el aumento de humedad, preservación de la biodiversidad y de la calidad de vida.

En ese sentido estas habilitaciones deberán presentar una mayor área de producción de oxígeno priorizando la forestación de dichas aportes en su totalidad con especies autóctonas del Valle de Arequipa.

Se entiende que dichas áreas forestadas son de uso público, no pudiendo estar cercadas. En las habilitaciones en ZREA, el área libre se ha de considerar como espacio público ambiental NO EDIFICABLE, aporte único de habilitación con derecho exclusivo de uso de los ocupantes legales del bien edificado para el uso forestal sostenible, y/o manejo municipal para uso público sino cumple con el fin.

Se exige además, el uso necesario de una planta de tratamiento de agua servidas, cuyas aguas resultantes serán utilizadas para el riego de dicha área.



Reglamento PUDCC 2011-2021 Plan Urbano Distrital de Cerro Colorado Arequipa

Dichas habilitaciones especiales, cualquiera que sea su tipo, deberán respetar y cumplir los siguientes aportes:

Tipo	Aportes	
	Recreación Pública y Vías (1)(2)(3)(4)	Área Útil
Habilitación Residencial	70%	30%
Habilitación para uso comercial	80%	20%
Habilitación para uso industrial	80%	20%
Salud	80%	20%
Turismo	80%	20%
Educación	70%	30%
Recreación	85%	15%
Cultura	85%	15%
Gestión	80%	20%
Otros Usos	95%	5%

- (1) Playa de estacionamiento forestada.
- (2) Todas deberán incluir una planta de tratamiento de aguas servidas.
- (3) La forestación con especies nativas del Valle de Arequipa.
- (4) Se entiende a esta área como forestada.

Las compatibilidades de usos en las Zonas de Reglamentación Especial, están definidas en el Anexo N°2 de este Reglamento.

TITULO IV DEL SISTEMA VIAL y TRANSPORTE

Artículo 51°. SECCIONES VIALES.

El Plan Urbano define las secciones viales normativas locales basadas principalmente en los alineamientos de las edificaciones adyacentes a las vías existentes así como estableciendo algunas secciones viales normativas nuevas generadas por aquellas secciones geométricamente incompletas y las que se originan por utilidad pública, primando el interés colectivo sobre el privado.

Será de responsabilidad y competencia del Municipio el cumplimiento de las secciones viales y la solución específica que sea necesario en las intersecciones viales, para lo cual ejecutara proyectos específicos por concurso de ideas, a fin



de lograr optimizar el mejor proyecto propuesto en beneficio de los usuarios y la población del entorno.

Artículo 52°. NOMENCLATURAS VIALES.

Establézcase asimismo la nomenclatura y derechos de vía conforme a los planos respectivos que forman parte del presente reglamento.

Artículo 53°. CLASIFICACIÓN DE VÍAS.

Las Secciones Viales Normativas Locales para el Distrito de Cerro Colorado forman parte del presente reglamento y están indicadas en el plano de Sistema Vial, (P-06.03)

En ese sentido la clasificación normativa de vías públicas, considera las siguientes categorías:

- a) Vías de Evitamiento
- b) Corredores Viales
- c) Ejes Prioritarios
- d) Ciclo vías

Además en la Estructuración Vial básica se considera las siguientes categorías:

- a) Encuentros Viales
- b) Puentes Vehiculares
- c) Puentes Peatonales.

Artículo 54°. MANTENIMIENTO Y REMODELACION.

La Municipalidad Distrital de Cerro Colorado tiene a su cargo el mantenimiento, rehabilitación, remodelación, señalización horizontal y vertical, semaforización, ornato, publicidad y mobiliario urbano en todas las vías descritas en el Artículo precedente.

Artículo 55°. ESTACIONAMIENTOS.

Los espacios destinados a estacionamiento en todas las vías, corresponden a la administración de la municipalidad y no pueden ser objeto de derecho privado bajo ninguna circunstancia, estas se señalan en el respectivo Plan Distrital de Cerro Colorado.

Dentro del lote deberá preverse de un área de estacionamiento y patio de maniobras, que satisfaga las necesidades de su propio personal y de las actividades Comerciales y/o industriales. Queda prohibido el uso de la vía pública para actividades Comerciales de operatividad y funcionamiento.

La Municipalidad Distrital de Cerro Colorado establecerá las vías en donde será posible el estacionamiento temporal incorporándose el uso de parquímetros en la jurisdicción, a fin de generar rentas al Municipio Distrital..



Artículo 56°. PROYECTOS VIALES.

Los proyectos específicos identificados con la finalidad de establecer soluciones a los problemas viales en el corto y mediano plazos se consignan en el Plan Urbano Distrital de Cerro Colorado y orientaran la inversión Pública y Privada para su futura ejecución a partir de la vigencia del Plan.

Artículo 57°. SECCIONES MÍNIMAS.

Las secciones viales mínimas con fines de habilitación urbana son:

- a) Para pasaje peatonal : 6.00 ml.
- b) Para vía vehicular : 10.80 ml.
Pista y dos veredas : 7.20 ml. 3.60 ml.
- c) Ciclo vías : 2.40 ml.

Las especificaciones están señaladas en el plano de vías e intersecciones Anexo N° 9.

Artículo 58°. AREA MINIMAS PARA SUB-DIVISIONES.

Las áreas mínimas en proceso de SUB-DIVISION de terrenos habilitados, será de 90.00 m², con una frentera mínima de 6.00 ml., no permitiéndose por ningún motivo terrenos con áreas inferiores a la indicada, para evitar la tugurización y fraccionamiento indebido y solo procederá en Zona de Densidad Media (**RDM**) y Zona de Densidad Baja (**RDB**). Excluyéndose todas las Zonas de Reglamentación Especial Ambiental.

Artículo 59°. REGLAMENTACION DE CERCOS DE TERRENOS AGRICOLAS.

La construcción de cercos en terrenos de uso agrícola, serán construidos con un 80.00% de transparencia y/ò seto vegetal, deberán obligadamente tramitar su respectiva Licencia de Construcción y/ò Autorización de ser seto vegetal debiendo utilizar especies nativas.

DISPOSICIONES FINALES

DISPOSICIÓN FINAL N° 1. DIFUSION DE LOS PLANES URBANOS.

La Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado y el propio Municipio estarán encargados de publicar y difundir el presente Plan Urbano Distrital, orientando oportunamente a los usuarios. Así como a mantener el texto y documentos técnico pertinentes en su página web



DISPOSICIÓN FINAL N° 2. PROHIBICIÓN DE APOYOS ECONÓMICOS U OTROS ANÁLOGOS.

La Municipalidad Distrital de Cerro Colorado no podrá brindar ningún tipo de apoyo económicos, material u otros apoyos análogos a los Asentamientos Humanos, asociaciones pro vivienda, urbanizaciones, unidades vecinales y particulares que no cuenten con habilitación urbana aprobada, salvo los dirigidos a sanear su situación técnico legal dentro del proceso de aprobación de Habilitación Urbana.

DISPOSICIÓN FINAL N° 3. SERVICIOS EN ÁREAS NO URBANIZABLES.

Las Empresas de distribución de servicios básicos como agua, desagüe, energía eléctrica, teléfonos, cable y otros servicios no podrán, ni deberán instalar éstos servicios, bajo responsabilidad, en “**áreas no urbanizables**” que señala el Plano de Zonificación y Uso de Suelos del Plan Urbano Distrital de Cerro Colorado. Los que incurran en esta contravención serán objeto de las sanciones propias que corresponden al control urbano. No están exceptuadas ningún tipo de empresas para la obtención de estas licencias.

DISPOSICIÓN FINAL N° 4. CAMBIO DE USO EN ZONAS COMERCIALES E INDUSTRIALES

No se permite el cambio de uso de zona de comercio e industria a usos residenciales.

DISPOSICIÓN FINAL N° 5. PROYECTOS Y PRESUPUESTO PARTICIPATIVO.

Los proyectos programados en el Plan Urbano Distrital serán considerados en los presupuestos Participativos que llevan a cabo anualmente la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado.

DISPOSICIÓN FINAL N° 6.: ADECUACION - REGULARIZACIÓN.

Las habilitaciones irregulares que hasta antes de la fecha de entrada en vigor del presente reglamento hubiesen iniciado procedimientos de habilitación, ocupando terrenos, ejecutando obras o habiéndolas culminado dentro de la jurisdicción distrital, **deberán adecuarse al nuevo Plan de Zonificación y Usos del Suelo del Plan Urbano Distrital 2011-2021 de Cerro Colorado** siempre y cuando se encuentren ubicadas dentro de las denominadas Áreas ò ZONAS DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL:

- | | |
|--|----------------|
| • Zona de Reglamentación Especial Ambiental, Eje Metropolitano: | ZREA 1. |
| • Zona de Reglamentación Especial Ambiental, Eje Agrícola: | ZREA 2. |
| • Zona de Reglamentación Especial Ambiental, Eje Uchumayo: | ZREA 3. |
| • Zona de Reglamentación Especial Ambiental, Vía Evitamiento: | ZREA 4. |
| • Zona de Reglamentación Especial Ambiental, Vía Italia: | ZREA 5. |
| • Zona de Reglamentación Especial Ambiental, Vía Turística: | ZREA 6. |
| • Zona de Reglamentación Especial Ambiental, Vía La Joya: | ZREA 7. |



Reglamento PUDCC 2011-2021 Plan Urbano Distrital de Cerro Colorado Arequipa

-
- | | |
|--|-----------------|
| • Zona de Reglamentación Especial Ambiental, Vía Chullo: | ZREA 8. |
| • Zona de Reglamentación Especial Ambiental, Autop. La Joya: | ZREA 9. |
| • Zona de Reglamentación Especial Ambiental, Vía Evit.Inter.: | ZREA 10. |

Las habilitaciones irregulares que no reúnan los requisitos ni estén comprendidas en la Zonas de Reglamentación Especial contenidos en esta Disposición y que no cumplan la adecuación y/o compensación dentro del plazo señalado serán materia de las sanciones y las acciones judiciales debiendo incoarse el procedimiento correspondiente.

Todo proceso de habilitación en esta Zona de Reglamentación Especial Ambiental que se efectúe después de la entrada en vigor de este Reglamento tendrán que fundamentarse en los criterios de habilitación contenidas en el **“modelo de sostenibilidad ambiental”** del Artículo 50° de este Reglamento en cuyo caso no serán de aplicación los presupuestos de adecuación y/o compensación.

DISPOSICIÓN FINAL N° 7. ADECUACIÓN.

Las habilitaciones irregulares definidas en la Disposición anterior tendrán que adecuar sus aportes al modelo de sostenibilidad ambiental previsto en el artículo 50° de este Reglamento.

DISPOSICIÓN FINAL N° 8. COMPENSACIÓN.

Las habilitaciones irregulares con el objeto de lograr su regularización deberán compensar el uso indebido del suelo entendido como la utilización de un recurso no renovable de conformidad con los artículos VI, Principio de Prevención, artículo VIII, Principio de Internalización de Costos, artículo IX, Principio de Responsabilidad Ambiental, 91° y 96° de la Ley General del Ambiente N° 28611, y a los siguientes criterios:

1. Si la habilitación irregular se adecúa a lo preceptuado en el artículo 50°, entonces no será necesario compensar.
2. Si no es posible esta adecuación, podrá optar:
 - a. La redención en dinero a favor de la Municipalidad por un monto equivalente al valor del terreno en aporte (70%) de acuerdo a los criterios para la valoración de terrenos contenidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones y sanciones del Distrito de Cerro Colorado contenida en la Ordenanza N°185-2006-MDCC más otro monto equivalente al costo de la forestación de dicho aporte.

La municipalidad deberá destinar dichos fondos para la adquisición en propiedad de un terreno agrícola o eriazo ubicado dentro de la jurisdicción del distrito destinándolo a su forestación, debiendo



encargarse de su mantenimiento y sostenibilidad. La municipalidad no podrá cambiar el uso del terreno, siendo de naturaleza imprescriptible e inalienable.

También podrá destinar estos recursos para la implementación de parques y/o jardines en el distrito.

- b. Podrá comprar y forestar un terreno agrícola o eriazo equivalente al 70% del área total irregularmente habilitada que deberá inscribirlo en los registros correspondientes como propiedad a favor de la Municipalidad de Cerro Colorado. La municipalidad no podrá dar otro uso a dicho terreno encargándose del mantenimiento y de la sostenibilidad del área forestada.

En el caso de la forestación en zona eriaza, el peticionario deberá garantizar la dotación del agua correspondiente.

DISPOSICIÓN FINAL N° 9. PLAZO DE LA REGULARIZACIÓN, ADECUACIÓN Y COMPENSACIÓN.

Las habilitaciones irregulares tienen un plazo de tres años para regularizar su situación. Vencido este plazo, se aplicará sanciones contenidas en el Artículo N°15 además de las acciones judiciales correspondientes.

DISPOSICIÓN FINAL N° 10. EXCEPCIONES.

No podrán ser regularizadas las habilitaciones irregulares que estén dentro de las Zonas de Alto Peligro.

DISPOSICIÓN FINAL 12°. CONTROL AMBIENTAL.

Con el objeto de garantizar el cumplimiento de la normatividad ambiental en relación con la ordenación del territorio, usos del suelo y la efectividad del cumplimiento del Plan Urbano Distrital de Cerro Colorado 2011-2021, se creará un Departamento o Sub-Gerencia de Control Ambiental, órgano adscrito a la Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Urbano.

DISPOSICIÓN FINAL N° 13°. CERTIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN, VÍAS Y ALINEAMIENTOS.

A partir de la entrada en vigor del presente reglamento y de acuerdo a los Planos de Zonificación y Usos del Suelo, Plano de Vías y demás componentes del Plan Urbano Distrital de Cerro Colorado, la Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Urbano expedirá dichas certificaciones.

DISPOSICIÓN FINAL N° 14°. MARGES DE BIENES MUNICIPALES.



Reglamento PUDCC 2011-2021 Plan Urbano Distrital de Cerro Colorado Arequipa

Con el objeto de incrementar el margsí de bienes, la municipalidad de Cerro Colorado hará un inventario de todos los terrenos de libre disposición dentro de su jurisdicción y solicitará ante la autoridad correspondiente su incorporación al dominio municipal.

DISPOSICIÓN FINAL N°15°. ASPECTOS NO CONTEMPLADOS EN EL REGLAMENTO.

Los aspectos no contemplados en el presente Reglamento, serán resueltos mediante Ordenanza Municipal por el Concejo Distrital de Cerro Colorado.

Cerro Colorado, 28 de Diciembre del 2011



Reglamento PUDCC 2011-2021 Plan Urbano Distrital de Cerro Colorado Arequipa

Anexo N°1

CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL DE CERRO COLORADO							
ZONIFICACION	USOS	DENSIDAD NETA	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	ALTURA DE EDIFICACIÓN	COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN	ÁREA LIBRE
ZONA DE DENSIDAD BAJA R D B	Unifamiliar	Una vivienda		10.00 ml	3 pisos	1.20	40%
	Multifamiliar	500 HAB/HA		10.00 ml	3 pisos	1.80	40%
	Multifamiliar (*)	600 HAB/HA		10.00 ml	4 pisos	2.80	30 %
ZONA DE DENSIDAD MEDIA R D M	UNIFAMILIAR MULTIFAMILIAR	1300 HAB/HA		8.00 ml	3 pisos	2.10	30 %
	Multifamiliar	1300 HAB/HA		8.00 ml	4 pisos	2.80	30 %
	Conjunto residencial	1300 HAB/HA		10.00 ml	5 pisos	3.50	30 %
ZONA DE DENSIDAD ALTA R D A	UNIFAMILIAR MULTIFAMILIAR	1300 HAB/HA		6.00 ml	3 pisos	2.10	30%
	MULTIFAMILIAR	1300 HAB/HA		6.00 ml	4 pisos	2.80	30 %
	MULTIFAMILIAR (*)	1300 HAB/HA	120.00	6.00 ml	5 pisos	3.50	30 %
	CONJUNTO RESIDENCIAL	2250 HAB/HA		10.00 ml	6 pisos	3.50	30 %
VIVIENDA TALLER I - I R	MULTIFAMILIAR	2250 HAB/HA		15.00 ml	5 PISOS	3.25	30%
	MULTIFAMILIAR (*)	2250 HAB/HA		15.00 ml	1.5(a+r)	3.50	30%
	CONJUNTO RESIDENCIAL	2250 HAB/HA	450.00 ml		5 PISOS	4.00	30%
	CONJUNTO RESIDENCIAL (*)	2250 HAB/HA	450.00 ml		1.5(a+r)	4.50	30%

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

1.5(a+r) 1.5 veces el ancho de la vía más la suma de los retiros municipales establecidos para ambos lados de la vía, salvo que el plan urbano precise alturas mayores

(**1**) en las áreas urbanas consolidadas se considerará como lote normativo a los existentes (**2**) no se incluirá en el cálculo para coeficiente de edificación las áreas que correspondan a estacionamientos, áreas de circulación de uso común, casa de máquinas, ni aquellas ubicadas en sótanos

(**3**) en las zonas de alta densidad RDA se permitirá el desarrollo de proyectos de viviendas unifamiliares con construcción simultánea

(**4**) las zonas residenciales de menor densidad al R1 se mantendrán con los mismos parámetros normativos con los que fueron generadas

(**5**) se incluyen las zonificaciones correspondientes a RDA puesto que son compatibles con algunas zonificaciones residenciales y comerciales

(**6**) los aportes han sido planteados de acuerdo al Reglamento Nacional de Edificaciones Capítulo IV: Aportes de la Habilitación Urbana, Artículo 35° y a la Norma TH.010 Habilitaciones Residenciales, Artículo 10°.

[illegible]



Reglamento PUDCC 2011-2021 Plan Urbano Distrital de Cerro Colorado Arequipa

Anexo N° 3.

Programas y ejecución de proyectos					
Visión	Lineamientos Estratégicos Ejes	Objetivos (programas)	Proyectos	Plazos 2/5/10 años	Programas PUD
Puerta y horizonte de la ciudad. Receptor metropolitano de las convergencias. Sociedad Sostenible Gestión del conocimiento. Una sociedad que aprende y enseña., de confianza. Explotación y manejo de los recursos naturales.	1. Articulación con el mundo.	Soporte logístico	Puerto Seco	5	1. Mejorar el capital humano. 2. Poner en marcha una política participativa. 3. Mantener la vanguardia en la lucha contra el cambio climático. 4. Enfrentar nuestro reto demográfico. 5. Consolidar la base económica. 6. Potenciar el mercado de trabajo. 7. Modernizar y formalizar el funcionamiento de la gestión empresarial
			IIRSA-APIPA	2	
		Recepción metropolitana	Terminales: 02 autobuses	5	
			01 rodo viario	5	
	2. Convergencia metropolitana.	Articulación metropolitana.	Vías y sistemas de transporte-metro	5	
			Campaña, uso de agua	2	
		Sistema económico metropolitano.	Ciclarías	2	
			Miradores	5	
			Bibliotecas	2	
	3. Ciudad del conocimiento.	Ciudad de la información. Identidad.	Transparencia, participación e información.	2	
			Proyecto de capacitación e integración.	5	
		Marca de Ciudad e imagen.(logotipo)	Centro de cultura y arte.	5	
	4. Ciudad competitiva.	Cadenas productivas.	Plataforma multimodal	10	
			Corredor financiero, gestión y cultura	5	
		Eje financiero administrativo.	Valle del sillar.	5	
			Centro Internacional de Convenciones	5	
	5. Reserva ambiental.	Sostenibilidad ecológica.	Forestación y Villa Olímpica Metropolitana	2-10	
			Zonificación ecológica 70/30 intangibilidad del suelo.	2	
		Recuperación forestal.	Hub de residuos.	2	
	6. Ciudad segura y sin riesgos.	Centros de seguridad ciudadana.	Espacio refugio	10	
			Escuela de Policía	5	
			Vigilancia electrónica	5	
		Riesgo y seguridad crítica.	Zonas de alto riesgo, reglamentación.	2	



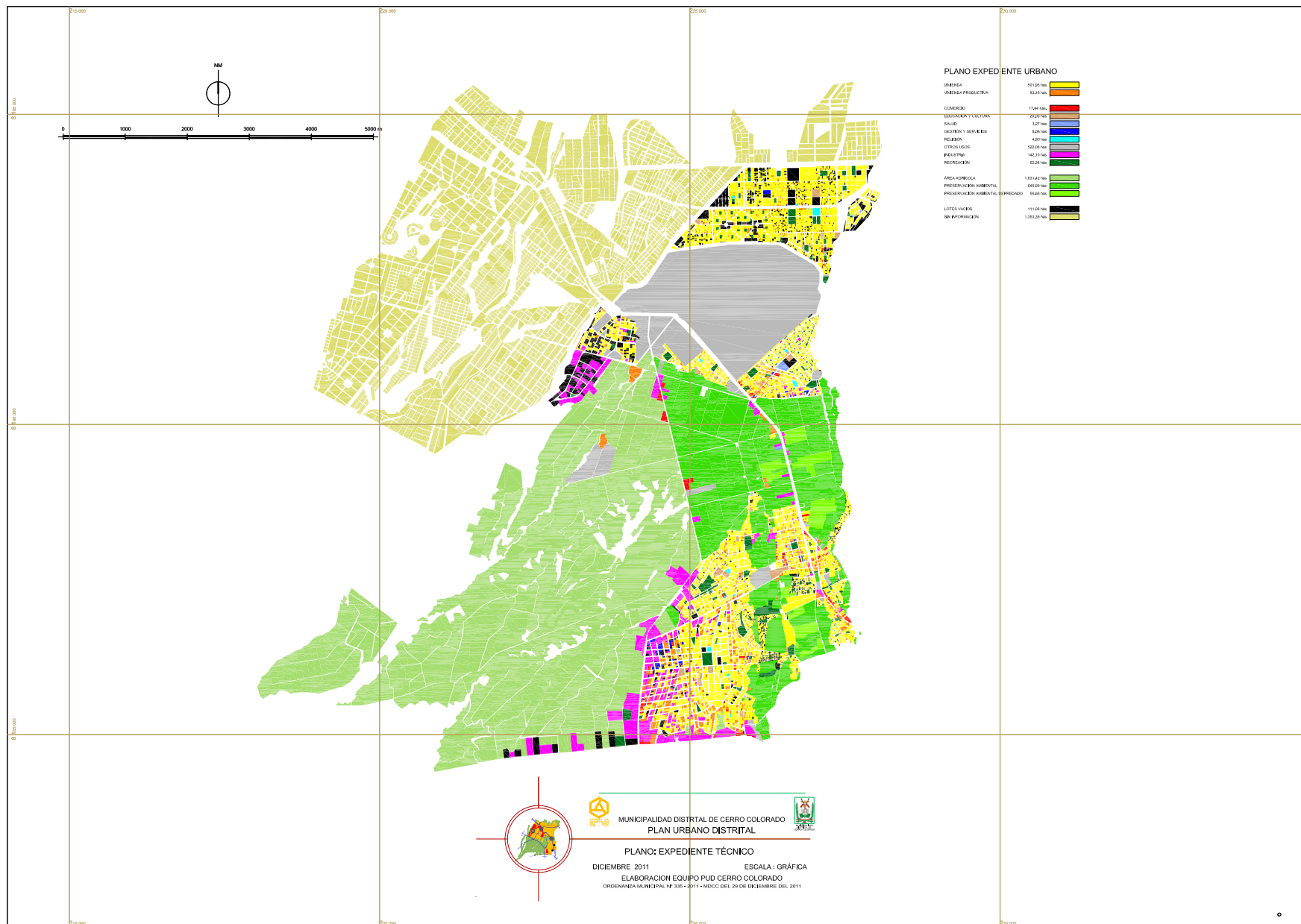
Anexo N°4
Cuadro de Índice de Compatibilidad de Usos de Suelos

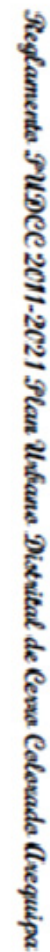
CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS																											
Zonificación		U S O S											C O M P A T I B L E S														
		R-1	R-2	R-3	R-4	R-5	R-6	R-8	I-1-R	C9	C7	C5	C3	C2	C1	CE	Cm	CI	I-3	I-2	I-1	ZR	OU	ZRE	ZF	AA	ZM
Residencial Baja Densidad		R-1	O	O										O	O					O	O					O	
Residencial Baja Densidad		R-2		O										O	O					O	O					O	O
Residencial Media Densidad		R-3			O									O	O					O	O					O	O
Residencial Media Densidad		R-4				O								O	O					O	O					O	O
Residencial Alta Densidad		R-5					O							O	O					O	O					O	O
Residencial Alta Densidad		R-6						O						O	O					O	O					O	O
Residencial Alta Densidad		R-8						O	O					O	O					O	O					O	O
Vivienda Taller		I-1-R	O	O	O	O	O							O	O					O	O					O	O
Comercio Metropolitano		C9					O							O	O					O	O					O	O
Comercio interdistrital		C7								O				O	O					O	O					O	O
Comercio Distrital		C5									O			O	O					O	O					O	O
Comercio Vecinal		C3												O	O					O	O					O	O
Comercio Vecinal		C2												O	O					O	O					O	O
Comercio Local		C1												O	O					O	O					O	O
Comercio Especializado		CE												O	O					O	O					O	O
Comercio Industrial		Cm												O	O					O	O					O	O
Comercio Intensivo		CI												O	O					O	O					O	O
Gran Industria		I-3												O	O					O	O					O	O
Industria liviana		I-2												O	O					O	O					O	O
Industria Especial		I-1												O	O					O	O					O	O
Zona Recreativa		ZR												O	O					O	O					O	O
Usos Especiales		OU												O	O					O	O					O	O
Reglamentación Especial		ZRE												O	O					O	O					O	O
Forestación		ZF																								O	O
Área Agrícola		AA																								O	O
Zona Monumental		ZM	O	O	O	O	O							O	O											O	O
Nota: - A las zonificaciones de la columna "Zonificación" le corresponden las compatibilidades de la columna "Usos Compatibles"																											

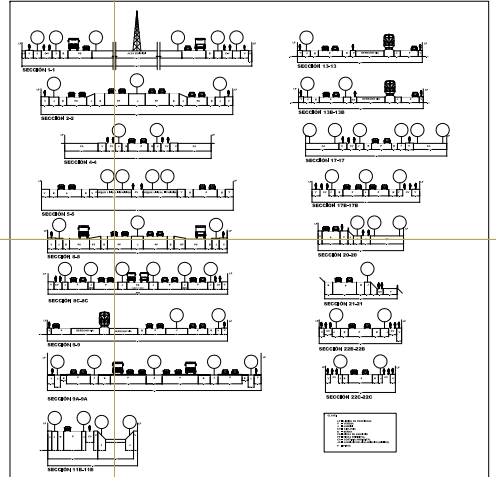
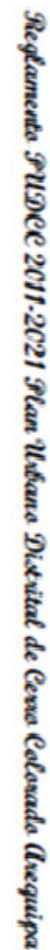
Nota: - A las zonificaciones de la columna "Zonificación" le corresponden los compatibilidades de la columna "Usos Compatibles"



Reglamento MDC 2011-2021 Plan Urbano Distrital de Cerro Colorado Arequipa









Reglamento SNIDE 2011-2021 Plan Urbano Distrital de Cerro Colorado Arequipa

