



MUNICIPALIDAD DISTRITAL
CERRO COLORADO
"CUNA DEL SILLAR"

ORDENANZA MUNICIPAL N° 420-MDCC

Cerro Colorado, 23 SEP 2016

VISTO:

El Informe N° 100-2016-GDUC-MDCC emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Catastro de la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado; y,

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 194° de la Constitución Política del Perú de 1993 y el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972 "Ley Orgánica de Municipalidades", las municipalidades son órganos de gobierno local que gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia; autonomía que radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, el numeral 6 del artículo 195° de la Constitución Política del Estado establece como competencia de los gobiernos locales el planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y acondicionamiento territorial;

Que, la Ley Orgánica de Municipalidades en su artículo 73° preceptúa que las municipalidades asumen competencia y ejercen función específica en materia de organización del espacio del suelo físico - uso del suelo;

Que, el sub numeral 3.6 del numeral 3 del artículo 79° de la ley sub examine erige que es función exclusiva de las municipalidades distritales normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, asimismo realizar la fiscalización de las habilitaciones urbanas; construcción, remodelación o demolición de inmuebles y declaratorias de fábrica; ubicación de avisos publicitarios y propaganda política; apertura de establecimientos comerciales, industriales y de actividades profesionales de acuerdo con la zonificación; construcción de estaciones radioeléctricas y tendido de cables de cualquier naturaleza; y, las demás funciones específicas establecidas de acuerdo a los planes y normas sobre la materia;

Que, el primer y segundo párrafo del artículo 6° de la Ley de regulación de habilitaciones urbanas y edificaciones determina que ninguna obra de habilitación urbana o de edificación de edificación podrá construirse sin sujetarse a las normas urbanísticas establecidas en los planes de desarrollo urbano y/o acondicionamiento territorial y/o planeamiento integral. Las normas urbanísticas constituyen documentos de interés público, cuya finalidad es la promoción del desarrollo ordenado de las ciudades;

Que, estando así expuesto, el Pleno del Concejo Municipal, en uso de sus facultades conferidas en el numeral 8 del artículo 9° de la Ley N° 27972, concordante con el artículo 40° del mencionado dispositivo legal, por **UNANIMIDAD** se acordó:

ARTÍCULO PRIMERO.- APROBAR la norma municipal que reglamenta los parámetros urbanísticos y edificatorios en zonas consolidadas en el distrito de Cerro Colorado; la misma que consta de dos (2) títulos, veintisiete (27) artículos y cuatro (4) disposiciones complementarias, transitorias y finales; cuyo texto íntegro será publicado en el Portal Institucional de la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado.

ARTÍCULO SEGUNDO.- FACULTAR al Alcalde para que mediante Decreto de Alcaldía dicte las disposiciones reglamentarias y/o complementarias que fueran necesarias.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL
CERRO COLORADO
"CUNA DEL SILLAR"

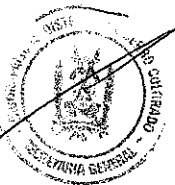
ARTÍCULO TERCERO.- ENCARGAR a la Secretaría General la publicación de la presente ordenanza municipal en el diario encargado de las publicaciones judiciales del distrito judicial de Arequipa, así como en el Portal del Estado Peruano (www.peru.gob.pe) y en el Portal Institucional (www.municerroc Colorado.gob.pe).

ARTÍCULO CUARTO.- ENCOMENDAR a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Catastro, Gerencia de Administración Tributaria, la Gerencia de Desarrollo Económico Local, Sub Gerencia de Obras Públicas, como unidades orgánicas que resultaren competentes, el cumplimiento de esta norma municipal, en lo que les corresponda.

ARTÍCULO QUINTO.- DEROGAR toda norma y/o disposición legal que se oponga a la presente.

ARTÍCULO SEXTO.- DISPONER que esta ordenanza municipal entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en diario encargado de las publicaciones judiciales del distrito judicial de Arequipa.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CERRO COLORADO
Econ. *Margarita E. Vera Paredes*
ALCALDE



ORDENANZA QUE REGLAMENTA LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS EN ZONAS CONSOLIDADAS EN EL DISTRITO DE CERRO COLORADO

ORDENANZA QUE REGLAMENTA LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS EN ZONAS CONSOLIDADAS EN EL DISTRITO DE CERRO COLORADO

TITULO I

CAPITULO I OBJETO Y ALCANCES

ARTÍCULO 1º.- El presente ordenanza tiene por objeto y alcances, los de:

- 1.1 Normar la adecuación y el reajuste Integral de la zonificación de los usos del suelo en la circunscripción del distrito de Cerro Colorado y establecer los parámetros urbanísticos y edificatorios en los procedimientos de licencia de edificación, en concordancia con las normas urbanísticas vigentes;
- 1.2 Aprobar los parámetros urbanos y edificatorios en zonas consolidadas del distrito; manteniendo y considerando la zonificación otorgada por el Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa vigente; y,
- 1.3 Normar las alturas máximas de edificación, las áreas construidas mínimas por unidad de vivienda, el número de estacionamientos requeridos por unidad de vivienda y de otros usos en las edificaciones que se desarrollan en el distrito.

CAPITULO II

DELIMITACIÓN DE SECTORES DE LAS ZONAS CONSOLIDADAS DEL DISTRITO DE CERRO COLORADO

ARTÍCULO 2º.- ZONAS CONSOLIDADAS.

- 2.1 Entiéndase como zonas consolidadas a aquellas áreas diferenciadas respecto a la dimensión del lote, según los distintos niveles de desarrollo urbano predominante que se definen en el distrito.
- 2.2 Las zonas consolidadas se delimitan en cuanto a las unidades de vivienda mínima, alturas de las edificaciones, áreas libres, retiro municipal y número de estacionamientos que corresponden por unidad de vivienda.

TITULO II

PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS COMPLEMENTARIOS EN ZONAS CONSOLIDADAS

CAPITULO I GENERALIDADES

ARTÍCULO 3º.- Las normas establecidas en el presente capítulo se adecuan a la normatividad metropolitana vigente dispuesta en la Ordenanza N° 961-MPA que aprueba Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa 2016 - 2025.

ARTÍCULO 4º.- La Municipalidad Distrital de Cerro Colorado, en mérito a este dispositivo legal, aprueba los siguientes parámetros urbanísticos y edificatorios en zonas consolidadas:

- 4.1 El requerimiento de estacionamiento, deberá guardar correspondencia entre la unidad de vivienda y estacionamiento que se encuentre en el mismo edificio.



ORDENANZA QUE REGLAMENTA LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS EN ZONAS CONSOLIDADAS EN EL DISTRITO DE CERRO COLORADO

- 4.2 La utilización de semisótano para estacionamiento, deberá ajustarse a la normativa específica.
- 4.3 Las alturas de edificación deberán observar los rangos para cada tipo de zonificación, acorde con los Cuadros Resumen de Zonificación Residencial normados en el Plan de Desarrollo Metropolitano vigente.

Los cuadros que se detallan seguidamente, establecen los parámetros a utilizarse en las zonas consolidadas del distrito o que han sido habilitadas con otra zonificación diferente a la actual o vigente.

ZONA RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA ROM-1 - POR CONSOLIDACIÓN		
UNIFAMILIAR	LOTE MÍNIMO	90.00 M ²
	FRENTE MÍNIMO	8.00 - 12.00 ML
	ÁREA LIBRE	30 %
	RETIROS	1.50 ML
	ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO	1 C/VIVIENDA
ZONA RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA ROM-1 - POR CONSOLIDACIÓN		
UNIFAMILIAR	LOTE MÍNIMO	90.00 M ²
	FRENTE MÍNIMO	8.00 - 8.00 ML
	ÁREA LIBRE	30 %
	RETIROS	1.50 ML
	ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO	1 C/VIVIENDA
MULTIFAMILIAR	LOTE MÍNIMO	120.00 ML
	FRENTE MÍNIMO	8.00 ML
	ÁREA LIBRE	25 %
	RETIROS	1.50 ML
	ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO	1 C/VIVIENDA
ZONA RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA ROM-2 - POR CONSOLIDACIÓN		
MULTIFAMILIAR	LOTE MÍNIMO	90.00 M ²
	FRENTE MÍNIMO	8.00 ML
	ÁREA LIBRE	30 %
	RETIROS	1.50 ML
	ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO	1 C/VIVIENDA
MULTIFAMILIAR (*)	LOTE MÍNIMO	150.00 M ²
	FRENTE MÍNIMO	8.00 ML
	ÁREA LIBRE	35 %
	RETIROS	1.50 ML
	ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO	1 C/2 VIVIENDAS

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

ZONA RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA ROMA-1 - POR CONSOLIDACIÓN		
MULTIFAMILIAR	LOTE MÍNIMO	120.00 M ²
	FRENTE MÍNIMO	15.00 ML
	ÁREA LIBRE	30 %
	RETIROS	1.50 ML
	ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO	1 C/VIVIENDA
MULTIFAMILIAR (*)	LOTE MÍNIMO	150.00 M ²
	FRENTE MÍNIMO	15.00 ML
	ÁREA LIBRE	35 %
	RETIROS	1.50 ML
	ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO	1 C/2 VIVIENDAS

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



ORDENANZA QUE REGLAMENTA LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS EN ZONAS CONSOLIDADAS EN EL DISTRITO DE CERRO COLORADO

ZONA RESIDENCIAL DENBIDAD ALTARDA - POR CONSOLIDACIÓN		
MULTIFAMILIAR (*)	LOTE MÍNIMO	200.00 M ²
	FRENTE MÍNIMO	15.00 ML
	ÁREA LIBRE	35 %
	RETIROS	1.50 ML
	ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO	1 C/2 VIVIENDAS
CONJUNTO RESIDENCIAL	LOTE MÍNIMO	800.00 M ²
	ÁREA LIBRE	35 %
	RETIROS	1.50 ML
	ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO	1 C/2 VIVIENDAS
ZONA VIVIENDA TALLER 111 - POR CONSOLIDACIÓN		
UNIFAMILIAR	LOTE MÍNIMO	90.00 M ²
	FRENTE MÍNIMO	6.00 - 8.00 ML
	ÁREA LIBRE	30%
	RETIROS	1.50 ML
	ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO	1 C/ VIVIENDA

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

ARTÍCULO 5º.- En cuanto a las zonificaciones comerciales se mantiene lo establecido en el Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa 2016 - 2025, indicando que para todos las zonificaciones comerciales se considerara los espacios de estacionamientos de 1 c/45 m², para uso público, con la salvedad que sus compatibilidades residenciales serán de acuerdos a las implementadas en la presente ordenanza.

ARTÍCULO 6º.- En cuanto a las zonificaciones industriales, de usos especiales de educación y salud, se mantienen conforme a lo establecido en el Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa 2016 - 2025, sin ninguna modificación, con la salvedad que sus compatibilidades residenciales serán de acuerdos a las implementadas en la presente ordenanza.

ARTÍCULO 7º.- En cuanto a las zonificaciones recreativas, en zonas consolidadas urbanas que se encuentren íntegramente circundadas por zonas urbanas o residenciales se permitirá un 25% de área construida como máximo; y en zonas consolidadas con relación directa o contacto con zonas agrícolas permanecerá con un máximo de 5% de área construida como se indica en el Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa 2016 - 2025.

ARTÍCULO 8º.- SOBRE LAS ALTURAS.

- 8.1 La Municipalidad Distrital de Cerro Colorado podrá establecer condiciones especiales de edificación, para los predios frente a Parques, avenidas y en esquinas.
- 8.2 En las zonas establecidas mediante este dispositivo legal se aplicará el concepto de colindancia, para normar el número de pisos de las edificaciones que corresponden a un predio.
- 8.3 El criterio predominante para determinar las alturas máximas, es el de mantener la homogeneidad del perfil urbano de acuerdo a los parámetros edificatorios. Las alturas máximas como menciona el Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa 2016 - 2025 y será la base para que la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos tome como prioridad.
- 8.4 Los predios que colinden lateralmente con dos edificaciones de mayor altura que la normada, podrán edificar hasta el promedio entre las dos alturas existentes.



ORDENANZA QUE REGLAMENTA LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS EN ZONAS CONSOLIDADAS EN EL DISTRITO DE CERRO COLORADO

- 8.5 Las alturas máximas que se indican para la Zonificación Residencial y Comercial, serán de aplicación en lotes iguales o mayores al normativo. En lotes menores al mínimo normativo se aplicará la altura correspondiente al lote normativo superior.

ARTÍCULO 9º.- SOBRE LAS AZOTEAS.

- 9.1 Las azoteas podrán ser de uso común, privado o mixto, edificadas hasta un 30% de la superficie total del techo, contando 3.00 ml a partir del parapeto frontal de la edificación.
- 9.2 La azotea se destinará exclusivamente al uso recreacional y/o de servicios, debiendo levantarse los parapetos frontal y posterior a una altura no menor de 1.00 ml con la finalidad de respetar la privacidad de las propiedades colindantes.
- 9.3 En azoteas de uso privado el ingreso será únicamente desde el departamento correspondiente y se destinará a uso recreacional y/o de servicios: terrazas, estar, servicios higiénicos complementarios, lavandería, cuarto de servicio y cuarto de planchado; para lo cual se deberá considerar el aislamiento acústico. En ningún caso se permitirán ambientes principales de la vivienda (sala, comedor, cocina, dormitorios).

ARTÍCULO 10º.- DEL CONTROL DEL REGISTRO VISUAL.

- 10.1 Cuando las edificaciones multifamiliares presenten ventanas hacia patios o pozos de iluminación interior que colinden lateral o posteriormente con viviendas unifamiliares o multifamiliares, se deberá establecer obligatoriamente control al registro visual con la finalidad de no afectar el derecho a la privacidad de los vecinos.
- 10.2 Todos los proyectos y anteproyectos que se propongan con más de dos (2) pisos, deberán presentar propuesta de control de registro visual. El control del registro visual a las propiedades vecinas colindantes deberá figurar en todos los planos y formará parte del Anteproyecto o Proyecto de Arquitectura que será evaluado y aprobado por la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos, considerando las siguientes alternativas:
- 10.3 Los cercos de los pozos de luz a predios colindantes deberán levantarse a una altura de 3 metros 50 centímetros igual con muro de material noble (concreto o ladrillo a porticado) a partir de dicha altura podrá proponerse otros materiales opacos debidamente acabados por ambas caras, con la altura suficiente para impedir el registro visual y garantizar la privacidad de la edificación vecina incluyendo la azotea. Para tal efecto se deberá considerar en el cálculo estructural, la estabilidad de dichos cercos.
- 10.4 Colocación de elementos arquitectónicos especialmente diseñados para impedir el registro visual a las áreas libres materia de protección y garanticen la privacidad de las propiedades colindantes.
- 10.5 Proponer edificaciones escalonadas hasta una altura que impida el registro visual. Los pisos superiores deberán estar retirados bajo un ángulo de 45° y las terrazas que se generan por la aplicación de lo establecido en el presente numeral deberán cerrarse con parapetos opacos de 1 metro 50 centímetros de altura como mínimo.

ARTÍCULO 11º.- FACTIBILIDADES DE SERVICIOS.

Para la revisión de los expedientes técnicos de proyectos con más de 1,000.00 m² de área techada se deberán presentar los certificados de suficiencia y/o factibilidad de servicios otorgados por las empresas concesionarias de energía eléctrica, agua y desagüe.



Municipalidad Distrital
de Cerro Colorado

ORDENANZA QUE REGLAMENTA LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS EN ZONAS CONSOLIDADAS EN EL DISTRITO DE CERRO COLORADO

ARTÍCULO 12º.- DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD Y CALIDAD EN OBRA.

Todas las obras iniciadas y en proceso de ejecución deberán guardar las medidas necesarias de seguridad con los vecinos colindantes y los transeúntes, implementando mallas, pantallas, paneles y/o cercos de protección hacia las propiedades vecinas y la vía según corresponda.

Se permitirá la colocación de cercos provisionales en las veredas, siempre que no obstaculicen el libre tránsito peatonal y no se utilice más del 50% del ancho de la vereda previa autorización de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Catastro.

Toda obra ejecutada y/o terminada deberá tener los acabados exteriores (mínimo tarrajeado y pintado), incluidos los muros laterales que colinden con edificaciones vecinas, manteniendo la armonía del entorno y edificaciones vecinas colindantes, así mismo se deberá considerar la reparación de pistas, veredas y daños a terceros en propiedad privada para el otorgamiento del Certificado de Finalización de Obra, el cual estará condicionado al cumplimiento de lo señalado en el presente artículo.

CAPITULO II RETIROS MUNICIPALES Y ESTACIONAMIENTOS

ARTÍCULO 13º.- ÁREAS MÍNIMAS POR UNIDAD DE VIVIENDA Y ESTACIONAMIENTOS REGLAMENTARIOS EN EDIFICACIONES RESIDENCIALES.

13.1 Las áreas mínimas de vivienda y estacionamientos, se establecen de acuerdo a los sectores conforme a los cuadros elaborados.

13.2 En lotes en esquina el porcentaje de área libre podrá reducirse hasta en un 15% de lo normado, siempre que se resuelvan adecuadamente la iluminación y ventilación natural.

13.3 En zonas comerciales el área libre no será exigible. Los pisos destinados a vivienda dejen el área libre que se requiere según el uso residencial compatible.

13.4 De tratarse de edificios ubicados en zonas comerciales con uso mixto se dará el uso comercial en primer piso (hasta el 100%) y el uso de vivienda en los pisos superiores, asimismo, se requerirá el número de estacionamientos que correspondan a la sumatoria de cada uno de sus usos.

13.5 Al momento de la presentación de todo proyecto y/o anteproyecto para edificio de vivienda multifamiliar de más de 10 pisos o con más de 50 estacionamientos se exigirá un Estudio de Impacto Vial, en el cual el proyectista será el encargado de solucionar las observaciones producto de dicho estudio y resolviéndolo ante las entidades pertinentes de acuerdo al diagnóstico de observaciones.

13.6 En general, para todas las zonas, las puertas de los estacionamientos no deberán invadir las veredas ni áreas públicas.

13.7 No se permitirán ingresos vehiculares sobre la línea del ochavo en los lotes en esquina.

13.8 La correspondencia entre la unidad de vivienda y provisión de estacionamientos los que deberán necesariamente ser resueltos al interior del lote.

TIPO DE ZONA	ZONIFICACIÓN / COMPATIBILIDAD	RETIRO MUNICIPAL
ZONA RESIDENCIAL	RDB	1.50 ML.
	RDM	1.50 ML.
	RDA	3.00 ML.
	IIR	1.50 ML.
ZONA COMERCIAL	TODOS AQUELLOS CON COMPATIBILIDAD CON RDB, RDM Y IIR	3.00 ML.



ORDENANZA QUE REGLAMENTA LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS EN ZONAS CONSOLIDADAS EN EL DISTRITO DE CERRO COLORADO

ZONA INDUSTRIAL	TODOS AQUELLOS CON COMPATIBILIDAD RDA	5.00 ML.
	COMERCIO METROPOLITANO	5.00 ML.
	TODAS LAS ZONAS CON INDUSTRIA TIPO I1 Y I2	3.00 ML.
	TODAS LAS ZONAS CON INDUSTRIA TIPO I3	5.00 ML.
	TODAS LAS ZONAS CON INDUSTRIA TIPO I4	10.00 ML.
ZONAS DE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS EDUCATIVOS	E1	5.00 ML.
	E2	8.00 ML.
	E3	12.00 ML.
	H1	5.00 ML.
ZONAS DE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS EDUCATIVOS	H2	5.00 ML.
	H3	8.00 ML.
	H4	12.00 ML.
	ZR	5.00 ML.
ZONAS COMPLEMENTARIAS DE OTROS USOS	TODAS LAS ZONAS CON OU1	5.00 ML.
	TODAS LAS ZONAS CON OU2	10.00 ML.

ARTÍCULO 14º.- SOBRE LOS ESTACIONAMIENTOS EN ZONAS COMERCIALES.

Los parámetros referidos a estacionamiento vehicular, se establecen de acuerdo a los sectores conforme a lo siguiente:

14.1 Para el estacionamiento vehicular en lotes con uso comercial se exigirá dotar de estacionamiento, el mismo que deberá estar ubicado dentro del lote, de acuerdo al siguiente detalle:

- Un (01) estacionamiento por unidad de comercio hasta 45.00 m² de área útil.
- Un (01) estacionamiento por cada 75.00 m² de área útil adicional.
- Las áreas de servicio y mantenimiento (cocina, depósito, servicios higiénicos, patio de recreo techado, lavandería, área de carga y descarga, escaleras y/o pasadizo de circulación entre otros) de los locales comerciales de uso complementario, al área útil de comercio no serán consideradas en el cálculo de estacionamientos.
- Para el caso de oficinas de instituciones financieras y de seguros o afines y entidades públicas en general, no se considerará para el cálculo del número de estacionamientos el área de seguridad.

14.2 Por excepción y de constatare la imposibilidad de habilitar estacionamientos vehiculares dentro del lote, se podrá proveer de estacionamientos en predios distintos en los siguientes casos:

- Para el otorgamiento de licencias de obra, de inmuebles que fueron materia de cambio de uso, ampliación y/o remodelación, la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos podrá dictaminar, de ser necesario, la provisión de estacionamientos en predios distintos mediante la adquisición por instrumento público debidamente inscrito en la SUNARP, los que deberán encontrarse a una distancia no mayor de 300.00 ml de radio.
- Para el otorgamiento de licencias de funcionamiento, sólo en los inmuebles que fueron materia de cambio de uso se podrá aprobar la provisión de estacionamientos mediante el contrato de alquiler en predios distintos, los que deberán encontrarse a una distancia no mayor de 300.00 ml de radio. Los contratos de arrendamiento de zonas de estacionamiento se suscribirán como mínimo con un plazo de un (1) año, debiendo presentar la renovación de la contratación de espacios de estacionamiento con las mismas características, conjuntamente con la declaración jurada de permanencia en el giro autorizado, caso contrario la licencia perderá su vigencia de forma inmediata. En caso de requerir un mayor número de estacionamientos que los que se puedan habilitar frente al lote, se podrá permitir soluciones mixtas de habilitación en vía pública y alquiler de estacionamientos.
- Se podrán computar los estacionamientos existentes frente al lote en zonas



ORDENANZA QUE REGLAMENTA LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS EN ZONAS CONSOLIDADAS EN EL DISTRITO DE CERRO COLORADO

comerciales siempre y cuando se encuentren habilitadas con un diseño vial urbano de uso comercial que comprenda bermas laterales de estacionamiento debidamente implementados de 5.40 ml hasta 6.00 ml, respetando áreas verdes y los árboles existentes y previo pago de los bonos de estacionamiento de acuerdo a la cantidad requerida anualmente y conforme los beneficios y montos establecidos en la normativa vigente.

- d. De no estar los estacionamientos habilitados, el conductor del local deberá implementar los estacionamientos con block grass o similar.
- e. De contar con jardín de aislamiento se podrá permitir la modificación de la sección vial incorporando el jardín de aislamiento a la vereda y acondicionando la berma para obtener una sección que permita implementar estacionamientos en forma paralela u oblicua a la vía, solo para el caso de lotes ubicados con frente a vías de sección igual o mayor a 20.00 m.
- f. El conductor de los locales que acredite el estacionamiento requerido en bermas laterales útil se encuentra obligado a darle mantenimiento constante.
- g. Cada año, dentro del proceso de presentación de declaración jurada de permanencia en el giro autorizado, se deberá acreditar el cumplimiento de la provisión del estacionamiento para los casos de estacionamientos alquilados en predio distinto o en vía pública (a través de bonos de implementación de estacionamiento en vía pública y/o con contrato de alquiler)

ARTÍCULO 15°.- En los edificios existentes, el requerimiento de estacionamiento será el correspondiente a la norma original con la que fuera aprobado el proyecto en su debida oportunidad, siempre que se mantenga el uso para el cual fue construido.

ARTÍCULO 16°.- Las edificaciones residenciales existentes cuya zonificación permita actividades administrativas, requerirán de una zona de estacionamiento a razón de un (1) espacio por cada 75 m² de área útil, previo trámite de la licencia de acondicionamiento y/o cambio de uso.

ARTÍCULO 17°.- Considerando que los jardines de aislamiento y las bermas laterales constituyen parte de la vía pública y que como tal son intangibles e inalienables, sólo por excepción y para cubrir parte del déficit de estacionamientos para locales comerciales que han sido objeto de cambio de uso y en conjunto residenciales y que solicitan su licencia de funcionamiento o construcción, se permite su utilización como área de estacionamiento vehicular, quedando prohibida la construcción de rejas, cercos u otros elementos que privaticen el uso de los bienes de dominio público citados, respetando áreas verdes y los árboles existentes, siempre y cuando se encuentran habilitadas con diseño vial urbano.

ARTÍCULO 18°.- USOS ESPECÍFICOS EN ZONAS RESIDENCIALES.

Los jardines de aislamiento no podrán ser pavimentados, asfaltados, ni incorporados al dominio privado, permitiéndose su habilitación sólo con bloques, losetas de cemento, piedras de lajas, block grass o cualquier otro material similar, que serán colocados con una separación no menor de 10 centímetros, de tal forma que permita el sembrado de grass entre juntas, debiendo contar previamente con la respectiva autorización de la Sub Gerencia de Obras Públicas de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Catastro.

ARTÍCULO 19°.- Queda prohibida la ocupación de las bermas de estacionamiento para la realización de actividades comerciales.



ORDENANZA QUE REGLAMENTA LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS EN ZONAS CONSOLIDADAS EN EL DISTRITO DE CERRO COLORADO

ARTÍCULO 20°.- Los locales comerciales de uso público masivo que soliciten licencia de funcionamiento, deberán presentar una Carta Compromiso de evitar el congestionamiento vehicular y la ocupación indebida de bermas y pistas así como de respetar el horario de carga y descarga establecido en la normativa vigente.

ARTÍCULO 21°.- Los requerimientos de estacionamiento para las Zonas de Usos Especiales (OU), serán definidos por la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado. De igual forma los locales o edificaciones que es su totalidad sea con fines de administrativos u oficinas dentro de zonas consolidadas y de circunscripción a vías principales se considerarán los estacionamientos necesarios para su función o con análisis de la Gerencia de Desarrollo Urbano

CAPITULO III PARÁMETROS ESPECÍFICOS PARA QUINTAS

ARTÍCULO 22°.- PARÁMETROS ESPECÍFICOS PARA QUINTAS.

22.1 PARÁMETROS ESPECÍFICOS PARA OBRAS NUEVAS DE EDIFICACIÓN TIPO QUINTA.

Sólo podrán ejecutarse obras nuevas de edificación tipo quinta para uso de vivienda y considerando los siguientes parámetros:

1. Área mínima de terreno para cada unidad que conforma la Quinta: El área mínima de terreno será la que permita la edificación del área mínima por unidad de vivienda, correspondiente a la zona donde se ubica, más el 35% de dicho terreno destinado para área libre.
2. Área mínima de unidades de vivienda que conforman la Quinta: La que corresponde según las áreas mínimas establecidas para unidad de vivienda de acuerdo a la norma vigente sobre la materia.
3. Área libre de la Quinta: El área libre total de la quinta está conformada por la suma de las áreas libres interiores o de dominio exclusivo de /as unidades de vivienda y /as áreas libres constituidas por los pasajes de ingreso, patio común y retiros municipales. No podrá ser menor al 35% del área total del lote donde se ubica la quinta.
4. Área libre de las unidades de vivienda que conforman la Quinta: 30% del área de terreno de cada unidad de vivienda.
5. Altura de edificación de las viviendas que conforman la Quinta anteriores o cabecera de quinta; no mayor a tres pisos.
6. Usos permitidos: Vivienda.
7. Estacionamientos: El número de estacionamiento requerido será el establecido en las normas vigentes sobre la materia para uso residencial.
8. Dimensiones y características mínimas requeridas para pasajes de ingreso y patios comunes de las Quintas: Aquellas que cumplan con lo establecido en las Normas A.010, A.020, A.120, A.130, y demás disposiciones señaladas en el Reglamento Nacional de Edificaciones, en lo pertinente, y con las normas complementarias específicas vigentes sobre la materia.
9. Azotea: Según reglamento interno o de junta de propietarios.



ORDENANZA QUE REGLAMENTA LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS EN ZONAS CONSOLIDADAS EN EL DISTRITO DE CERRO COLORADO

10. Retiros: Los retiros con frente a la vía pública, serán los exigidos por las normas vigentes sobre la materia. A las viviendas del interior de la quinta con frente al patio común, no se les exigirá retiro en dicho frente.

11. Voladizos: No se permitirán balcones, voladizos, ni aleros con frente al patio común.

22.2 PARÁMETROS ESPECÍFICOS PARA OBRAS DE REMODELACIÓN Y/O AMPLIACIÓN EN QUINTAS EXISTENTES.

Para el caso de obras de ampliación y/o remodelación en quintas existentes en las que se mantiene el uso residencial o se modifica su actual uso comercial a uso residencial, se considerarán como parámetros específicos, los equivalentes a las características de las edificaciones existentes con Licencia de edificación y/o funcionamiento.

Para Obras de remodelación y/o ampliación en quintas existentes con modificación de uso actual a uso comercial, se consideraran los siguientes parámetros específicos:

1. Área mínima de terreno para cada unidad que conforma la Quinta: El área mínima de cada terreno será la existente, pudiendo desarrollarse en éste sólo un giro comercial.
2. Área mínima de unidades de vivienda que conforman la Quinta: La existente.
3. Área libre de la quinta: La existente.
4. Área libre de las unidades que conforman la Quinta: La existente.
5. Altura de edificación de las unidades que conforman la Quinta (interiores y/o cabecera de quinta): No mayor a tres (3) pisos.
6. Usos permitidos: Sólo en los casos que la quinta se ubique en zona compatible con usos comerciales, las secciones de propiedad exclusiva podrán destinarse a cualquier uso permitido por en el Índice de Usos vigente.
7. Estacionamientos: El número de estacionamiento requerido será el establecido en las normas vigentes sobre la materia para uso comercial, salvo las excepciones previstas al respecto en las normas vigentes.
8. Dimensiones y características mínimas requeridas para pasajes de ingreso y patios comunes de las Quintas: Aquellas que cumplan con lo establecido en las Normas A.010, A.020, A.120, A.130, y demás disposiciones señaladas en el Reglamento Nacional de Edificaciones, en lo pertinente y con las normas complementarias específicas vigentes sobre la materia según el giro del proyecto.
9. Azotea: Según reglamento interno o de junta de propietarios.
10. Los retiros con frente a la vía pública, serán los existentes. A las unidades del interior de la quinta con frente al patio común, no se les exigirá retiro en dicho frente.
11. Voladizos: No se permitirán propuestas de nuevos balcones, voladizos no aleros con frente a patio común.

22.3 RESTRICCIONES DE USO.

Queda expresamente prohibido para el caso de quintas con uso mixto: residencial y comercial, así sean compatibles con la zonificación, el desarrollo de los giros siguientes:



ORDENANZA QUE REGLAMENTA LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS EN ZONAS CONSOLIDADAS EN EL DISTRITO DE CERRO COLORADO

1. Discotecas, pubs, bares, karaoke, academias de baile y otros giros similares.
2. Talleres mecánicos, carpinterías, lavanderías, imprentas u otras actividades que cuenten con maquinaria generadora de ruidos y vibraciones molestas, así como aquellos que utilicen productos o materiales químicos inflamables y/ o peligrosos para la salud.
3. Panaderías y pastelerías.
4. Otras actividades productivas que generen humos, olores, ruidos o vibraciones que puedan perturbar a los residentes de la quinta.

CAPITULO IV DE LAS COMPATIBILIDADES DE USO

ARTÍCULO 23°.- En las Zonas Residenciales con Edificios Multifamiliares, se admitirá el funcionamiento de oficinas administrativas a puerta cerrada en toda o parte de la vivienda existente, sin atención al público, sin publicidad exterior, con estacionamiento al interior del lote y con las condicionantes adicionales indicadas en cada caso respecto al área máxima, estándares de calidad y niveles operacionales. Previamente a la autorización de la Junta de Propietarios.

ARTÍCULO 24°.- En los predios ubicados con frente a avenidas, podrá admitirse el funcionamiento de actividades administrativas o comerciales en el primer piso, según el Índice de Usos. Igual criterio se aplicará en Edificios Multifamiliares, siempre y cuando cuenten con ingreso independiente al uso residencial y cumplan con los niveles operacionales y estándares de calidad establecidos. Así como la autorización expresa de la Junta de Propietarios.

ARTÍCULO 25°.- Los lotes zonificados con uso educativo (E1, E2, E3 o E4), serán compatibles con el uso residencial del entorno sin requerir de cambio de zonificación específico, cuando concluyan sus actividades educativas.

ARTÍCULO 26°.- USO NO CONFORME.

Cuando una obra de construcción tiene un uso diferente al establecido en el plano de zonificación vigente, será considerado como de USO NO CONFORME.

Las edificaciones de USO NO CONFORME quedan sujetas a las siguientes disposiciones:

- 26.1 No se autorizará ampliación alguna en la obra de construcción ni una mayor inversión en las instalaciones.
- 26.2 No se permitirá el cambio o modificación de uso por otro que también está considerado como USO NO CONFORME.

ARTÍCULO 27°.- APLICACIÓN DE LAS NORMAS GENERALES DE PARÁMETROS URBANOS Y EDIFICATORIOS EN ZONAS CONSOLIDADAS.

Los casos que planteen los propietarios de predios del distrito de Cerro Colorado, respecto de la aplicación de cualquiera de las normas generales de parámetros urbanos y edificatorios aprobados por la norma municipal, se resolverán en primera instancia a través de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Catastro con evaluación Municipal y en segunda instancia a través de la Gerencia Municipal de la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado.



ORDENANZA QUE REGLAMENTA LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS EN ZONAS CONSOLIDADAS EN EL DISTRITO DE CERRO COLORADO

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS, TRANSITORIAS Y FINALES

PRIMERA.- Las normas no contenidas en el presente dispositivo legal se regirán por las normas urbanas vigentes.

SEGUNDA.- Dispóngase que las Normas Generales establecidas para parámetros urbanos y edificatorios que se aprueban con esta norma municipal, excepcionalmente, podrán ser modificados a través de cambios específicos que promueva la inversión pública o privada, debidamente sustentados y declarados de interés local por la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado.

TERCERA.- Incorpórese las denominaciones de parámetros en zonas consolidadas del distrito de Cerro Colorado, a fin de normar y reglamentar sectores o zonas con características diferentes a las aprobadas en el Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa 2016 - 2025.

CUARTA.- Encárguese a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Catastro, Gerencia de Administración Tributaria, la Gerencia de Desarrollo Económico Local y demás unidades orgánicas de la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado que resultaren competentes, coordinen y efectúen un estricto control sobre las actividades constructivas y de funcionamiento en los predios que se edifiquen, operen y/o se regularicen a partir de la vigencia de esta ordenanza, garantizando en forma especial el mejoramiento del entorno ambiental y el irrestricto uso público de los espacios y vías que son propiedad de la ciudad.

