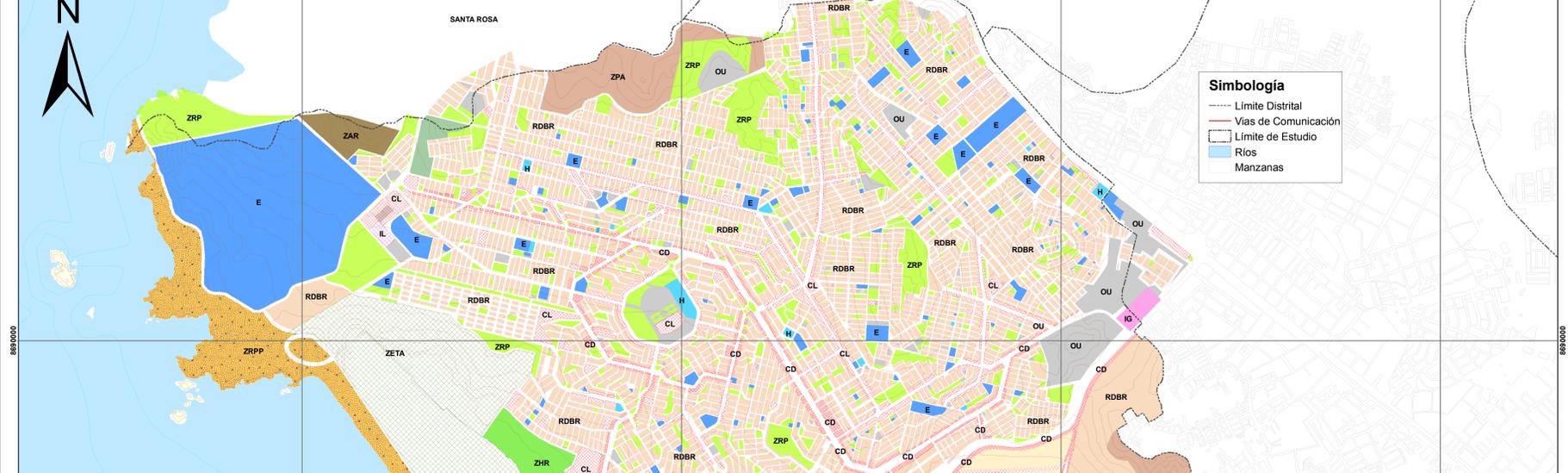


263000 266000 269000 272000



**LEYENDA**

**USO RESIDENCIAL**

- Zona Residencial de Densidad Media Alta (RDMA)
- Zona Residencial de Densidad Media (RDM)
- Zona Mixta de Densidad Media (MDM)
- Zona Mixta de Densidad Media con restricciones (MDMR)
- Zona Residencial de Densidad Baja con restricciones

**USO INDUSTRIAL**

- Industria Pesada (IP)
- Gran Industria (IG)
- Industria Liviana (IL)

**USO COMERCIAL**

- Comercio Metropolitano (CM)
- Comercio Distrital (CD)
- Comercio Local (CL)

**USO CON REGLAMENTACIÓN ESPECIAL**

- Z. de Regl. Esp. (ZRE3) para estudios de habilitamiento con programas integrales de renovación urbana
- Z. de Regl. Esp. (ZRE6) para Acondicionamiento Geomorfológico

**EQUIPAMIENTO URBANO - RECREACIÓN**

- Educación (E)
- Salud (H)
- Zona de Recreación Pública (ZRP)
- Zona de Protección Ambiental (ZPA)
- Zona de Rehabilitación Recreacional (ZHR)
- Zona Ecológica (ZE)
- Zona de Estudio de Tratamiento Ambiental (ZETA)
- Zona de Recreación Pública de Playas (ZPPP)

**PATRIMONIO CULTURAL INMUEBLE**

- Zona Monumental (ZM)
- Zona Arqueológica (ZAR)

**USOS ESPECIALES**

- Zona con Usos Especiales (OU)

**ZONIFICACIÓN COMERCIAL DEL DISTRITO DE VENTANILLA:**

| ZONIFICACIÓN                       | NIVEL DE SERVICIO        | LOTE MÍNIMO   | ALTURA MÁX. DE EDIFICACIÓN (1), (3) y (4) | RESIDENCIAL COMPATIBLE (2) | ESTACIONAMIENTO   |
|------------------------------------|--------------------------|---|---|----------------------------|---|
| <b>COMERCIO METROPOLITANO (CM)</b> | Metropolitano y Regional | Se considera el área de lote existente. No se permitirá la subdivisión. | 12 pisos<br>1.5(a+r)                      | RDA                        | 1 Estacionamiento por cada 50m <sup>2</sup> de área de venta u Oficina. |
| <b>COMERCIO DISTRITAL (CD)</b>     | Hasta 300,000 Habitantes | Se considera el área de lote existente. No se permitirá la subdivisión. | 8 pisos<br>1.5(a+r)                       | RDMA                       | 1 Estacionamiento por cada 50m <sup>2</sup> de área de venta u Oficina. |
| <b>COMERCIO LOCAL (CL)</b>         | Hasta 7,500 Habitantes   | Resultado del diseño  | 5 pisos<br>1.5(a+r)                       | RDM                        | 1 Estacionamiento por cada 50m <sup>2</sup> de área de venta u Oficina. |

(1) Para las edificaciones adyacentes al Aeropuerto Internacional que se proyecten a una altura mayor a los 5 pisos (14.00 m) deberán contar con la opinión favorable de la Dirección de Aeronáutica Civil del MTC.  
 (2) Se permite el uso residencial sin la obligatoriedad del uso comercial siempre y cuando se respeten los parámetros normativos de densidad, área libre y estacionamiento correspondientes a la zona residencial compatible.  
 (3) La fórmula 1.5 (a+r) que se aplica para las alturas edificatorias significa: 1.5 veces, el ancho de la vía más la suma de los retrocesos municipales establecidos para ambos lados de la vía, la que será aplicada para la volumetría edificatoria, hasta la reserva de la visual en un ángulo de 60° sobre la horizontal, ascendiendo hasta el establecimiento en altura del lote que se indica en el presente parámetro.  
 (4) Se establecerá premio en altura mayores a lo establecido en el presente parámetro, en los siguientes casos:  
 a) Cuando se acumulen lotes con zonificación CD, cuya área resultante sea mayor a 5,000 m<sup>2</sup>, la altura será incrementada a un piso, siempre y cuando no continúe el lote en el número 1.  
 b) Cuando se acumulen lotes con zonificación CL, cuya área resultante sea mayor a 5,000 m<sup>2</sup>, la altura será incrementada a 2 pisos, siempre y cuando no continúe el lote en el número 1.  
 c) Cuando se acumulen lotes con zonificación CM, cuya área resultante sea mayor a 10,000 m<sup>2</sup>, la altura será incrementada a 3 pisos, siempre y cuando no continúe el lote en el número 1.

**ZONIFICACIÓN INDUSTRIAL DEL DISTRITO DE VENTANILLA:**

| ZONIFICACIÓN                  | ACTIVIDAD                           | LOTE MÍNIMO             | FRENTE MÍNIMO  | ÁREA LIBRE MÍNIMA DE LOTE                                   | ALTURA DE EDIFICACIÓN (2) | ESTACIONAMIENTO                                       | USO COMPATIBLE (3)                          | RETIROSOS RESPECTO AL COLINDANTE  |
|-------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|----------------|---|---------------------------|---|---|---|
| <b>INDUSTRIA PESADA (IP)</b>  | Molesta y peligrosa                 | Según necesidad         | Según proyecto | 30% del lote, deberá ser acondicionada con arborización (1) | Según Proyecto            | 1 Estaciónamiento c/6 Trabajadores de turno principal | Comercio Metropolitano                      | Retiro de 4.00 m respectivo al lindero que da hacia el lote colindante. |
| <b>GRAN INDUSTRIA (IG)</b>    | Molesta y cierto grado de peligrosa | 2,500.00 m <sup>2</sup> | 30.00 m        | 30% del lote, deberá ser acondicionada con arborización (1) | Según Proyecto            | 1 Estaciónamiento c/6 Trabajadores de turno principal | Comercio Especializado y Comercio Distrital | Retiro de 4.00 m respectivo al lindero que da hacia el lote colindante. |
| <b>INDUSTRIA LIVIANA (IL)</b> | No molesta No peligrosa             | 1,000.00 m <sup>2</sup> | 20.00 m        | 30% del lote, deberá ser acondicionada con arborización (1) | 3 Pisos                   | 1 Estaciónamiento c/6 Trabajadores de turno principal | Comercio Local                              | No exigible   |

(1) En caso de áreas nuevas de habilitación industrial se exigirá el área de arborización dentro del lote. En el caso de áreas industriales habilitadas existentes, las áreas de arborización serán ubicadas fuera del lote en los espacios públicos que determine la municipalidad correspondiente.  
 (2) Para las edificaciones adyacentes al aeropuerto y que se proyecten a una altura mayor a los 5 pisos (14.00 m) deberán contar con la opinión favorable de la Dirección de Aeronáutica Civil del MTC.  
 (3) Las zonas industriales, pueden admitir solo uso comercial.

**ZONIFICACIÓN HABILITACIÓN RECREACIONAL DEL DISTRITO DE VENTANILLA:**

| ZONIFICACIÓN                                 | UBICACIÓN        | LOTE MÍNIMO (1) | FRENTE MÍNIMO  | ÁREA LIBRE | ALTURA DE EDIFICACIÓN (2) | ESTACIONAMIENTO  |
|--|------------------|-----------------|----------------|------------|---------------------------|--|
| <b>ZHR ZONA DE HABILITACIÓN RECREACIONAL</b> | PLAYA Y CONTEXTO | Según Proyecto  | Según Proyecto | 75%        | 1 Piso (7)                | Un estacionamiento por cada vivienda. En el caso de clubes y demás locales turísticos se exigirá un estacionamiento cada 100m <sup>2</sup> de atención al público. |

(1) Para el número de lotes por hectárea se ha tomado en cuenta el Reglamento Nacional de Edificaciones Norma TH-010.  
 (2) Se puede utilizar el techo del primer piso como acceso para el estacionamiento, delimitándose con muros bajos y transparentes, con techado liviano parcial, tipo toldo.  
 Nota: ZHR es la zona destinada a fines recreativos y turísticos inmediata a zonas de recreación pública ZRP. Se permite construir las instalaciones de servicios recreativos, de acuerdo a la escala del lugar y su contexto. Por ser el entorno de carácter paisajístico solo se pueden construir edificaciones de un piso.

**ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL DEL DISTRITO DE VENTANILLA:**

| ZONIFICACIÓN   | USOS (5) y (7)            | DENSIDAD NETA         | LOTE MÍNIMO                | FRENTE MÍNIMO | ALTURA DE EDIFICACIÓN (1), (2) y (6) | ÁREA LIBRE | ESTACIONAMIENTO  |
|--|---------------------------|-----------------------|----------------------------|---------------|--------------------------------------|------------|--|
| <b>RDMA Residencial Densidad Media Alta</b>  | Unifamiliar               | 2250 Hab/Ha           | 600.00 m <sup>2</sup>      | 15 m          | 1.5(a+r)<br>8 pisos                  | 30%        | 1 estacionamiento por cada vivienda en Multifamiliares o Conjuntos Residenciales dentro del lote.<br>Se podrá admitir edificaciones permanentes en áreas propias que se ubiquen a una distancia mínima de 200 m del lote en cuestión, siempre y cuando se trate de ampliaciones o modificaciones.    |
| <b>RDM Residencial Densidad Media</b>  | Unifamiliar Multifamiliar | 1300 Hab/ Ha          | 90.00 m <sup>2</sup>       | 6.00 m        | 3 pisos                              | 30%        | 1 estacionamiento por cada 3 viviendas en Multifamiliares o Conjuntos Residenciales dentro del lote.<br>Se podrá admitir edificaciones permanentes en áreas propias que se ubiquen a una distancia mínima de 200 m del lote en cuestión, siempre y cuando se trate de ampliaciones o modificaciones. |
| <b>MDM(3) Mixto de Densidad Media</b>  | Unifamiliar               | 1300 Hab/ Ha          | 120.00 m <sup>2</sup>      | 6.00 m        | 4 pisos                              | 30%        |  |
|  | Unifamiliar (*)           | 1300 Hab/ Ha          | 120.00 m <sup>2</sup>      | 6.00 m        | 5 pisos                              | 30%        |  |
|  | Cjto Residencial          | 2250 Hab/ Ha          | 450.00 m <sup>2</sup>      | 6.00 m        | 6 pisos                              | 30%        |  |
|  | Unifamiliar               | 160.00 m <sup>2</sup> | 8.00 m                     | 3.00 m        | 3 pisos                              | 30%        |  |
|  | Multifamiliar             | 160.00 m <sup>2</sup> | 8.00 m                     | 4.00 m        | 4 pisos                              | 30%        |  |
|  | Conjunto Residencial      | 450.00 m <sup>2</sup> | 8.00 m                     | 5.00 m        | 5 pisos                              | 30%        | 1 estacionamiento por cada 3 viviendas en Multifamiliares o Conjuntos Residenciales dentro del lote.<br>Se podrá admitir edificaciones permanentes en áreas propias que se ubiquen a una distancia mínima de 200 m del lote en cuestión, siempre y cuando se trate de ampliaciones o modificaciones. |
| <b>MDMR(3) Mixto de Densidad Media con Restricción (Sujeto a estudios medio ambientales)</b>                       | Unifamiliar Multifamiliar | 600 Hab/ Ha           | 2000.00 m <sup>2</sup> (4) | 24.00 m       | 3 pisos                              | 30%        |  |
| <b>RDB-R RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA CON RESTRICCIONES (Sujeto a estudios Medio Ambiental y Seguridad Física)</b> | Unifamiliar               | 165 Hab/ Ha           | 120.00 m <sup>2</sup>      | 6.00 m        | 2 pisos                              | 30%        | No se exige Estacionamiento  |

(\*) Se podrán aplicar multifamiliares con frente a vías mayores de 18 m de sección y/o frente a parques.  
 (1) La fórmula 1.5 (a+r) que se aplica para las alturas edificatorias significa: 1.5 veces, el ancho de la vía más la suma de los retrocesos municipales establecidos para ambos lados de la vía, la que será aplicada para la volumetría edificatoria, hasta la reserva de la visual en un ángulo de 60° sobre la horizontal, ascendiendo hasta el establecimiento en altura del lote que se indica en el presente parámetro.  
 (2) Para las edificaciones adyacentes al aeropuerto y que se proyecten a una altura mayor a los 5 pisos (14.00 m) deberán contar con la opinión favorable de la Dirección de Aeronáutica Civil del MTC.  
 (3) De acuerdo al tipo de lote, podrá admitirse producción de commodities.  
 (4) No se admite la subdivisión de lote.  
 (5) En el límite de las zonas residenciales mediana y frente a vías mayores de 20m, se admitirá el uso de Comercio Local en el primer piso, de acuerdo al cuadro del Índice de Usos del Suelo. Así como en las edificaciones en altura se admite el uso de oficinas de actividades de gestión y servicios, hasta un máximo del 30% del área techada total del predio, incluida el área comercial del primer nivel, siempre que se ubique dentro del predio el estacionamiento exigido y se ubique en un espacio mínimo de 200 m de la totalidad del predio.  
 (6) Se establecerá premio en altura mayores a lo establecido en el presente parámetro, en los siguientes casos:  
 a) Cuando se acumulen lotes con zonificación RDMA, cuya área resultante sea mayor a 5,000 m<sup>2</sup>, la altura será incrementada a un piso, siempre y cuando no continúe el lote en el número 2.  
 b) Cuando se acumulen lotes con zonificación RDM, cuya área resultante sea mayor a 5,000 m<sup>2</sup>, la altura será incrementada a 2 pisos, siempre y cuando no continúe el lote en el número 2.  
 c) Cuando se acumulen lotes con zonificación RDB-R, cuya área resultante sea mayor a 10,000 m<sup>2</sup>, la altura será incrementada a 3 pisos, siempre y cuando no continúe el lote en el número 2.  
 (7) Se mantendrá el uso comercial en los predios que a la fecha de la presente norma, cuenten con autorizaciones de funcionamiento.

\* Los límites plasmados en el mapa son referenciales. Los parámetros para ZM y ZAR están indicados en el Reglamento para el Patrimonio Cultural Inmueble del Callao.

ESCALA GRÁFICA

0 0.25 0.5 1.5 2 Kilometers

**ZONIFICACIÓN**

**(ZRE 3)** Zona de Reglamentación Especial (3) para estudios de habilitamiento y programas de renovación urbana

**(ZRE 6)** Zona de Reglamentación Especial (6) para acondicionamiento geomorfológico



**PLAN DE DESARROLLO URBANO**  
**PROVINCIA CONSTITUCIONAL DEL CALLAO**  
**2011-2022**

**ZONIFICACIÓN**  
**Distrito Ventanilla**  
**ZP-06**

PROVINCIA : PROVINCIA CONSTITUCIONAL DEL CALLAO Mapa: Mapa N°:  
 APROBADO : Mediante Ordenanza Municipal N° 000068 (Pub.30/12/10)  
 Base Cartográfica : IGN (2003) 1:5 000 Fuente: IMP (2008) Escala de Estudio: 1:10 000 Escala: 1:17 000 Fecha: Diciembre 2010  
 Datum - Sistema - Zona : WGS 84 UTM ZONA 18S

