



PERÚ

Ministerio  
de Vivienda, Construcción  
y SaneamientoMUNICIPALIDAD  
PROVINCIAL  
DE PISCO

# MODELO DE DESARROLLO URBANO

PROPUESTA GENERAL DE ZONIFICACIÓN Y VÍAS DEL CONGLOMERADO DE PISCO  
VISIÓN PISCO 2012 - 2021

## ANEXO 8

### PARAMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS DEL CONGLOMERADO URBANO DE PISCO

Símbolo	Tipo de Zona	Usos Generales	Usos Específicos	Lote Mínimo	Área Libre	Altura Máxima de Edificación	Retiros	Estacionamientos
RDA	RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA	Zona destinada a localización de vivienda de densidad baja, actividades comerciales y productivas	Vivienda unifamiliar, bifamiliar y/o multifamiliar, quintas y conjuntos residenciales y Condominios Residenciales. Comercio vecinal y zonal. Actividades comerciales y productivas compatibles con el uso residencial.	Lote existente o 450 m <sup>2</sup> para habitación y/o subdivisión de lote. Los Condominios Residenciales no tendrán límite de lote.	40% del área de lote	1.5 ( a + r )	En las zonas litoral y con frente a la vía malecón se exigirá retiros -mínimos de 3 m en los cuatro lados del lote	1 cada vivienda
RDM	RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA	Zona destinada a localización de vivienda de densidad media, actividades comerciales y productivas	Vivienda unifamiliar, bifamiliar y/o multifamiliar y conjuntos residenciales y Condominios Residenciales. Comercio vecinal y zonal. Actividades comerciales y productivas compatibles con el uso residencial.	90 m <sup>2</sup> para unifamiliar, 160 m <sup>2</sup> para unifamiliar y/o multifamiliar y 450 m <sup>2</sup> para conjunto residencial (*). Los Condominios Residenciales no tendrán límite de lote.	30% del área de lote (*)	3 pisos para unifamiliar; 4 pisos para multifamiliar y 5 pisos para conjunto residencial (*)	Con retiro de 3 m en el frente	1 cada 1,5 vivienda
ZHR	ZONA DE HABILITACIÓN RECREACIONAL	Zona destinada a localización de actividades de recreación y vivienda de baja densidad, vivienda tipo club.	Recreativo: Centros de Esparcimiento Deportivo: Centros deportivos, Academias, Embarcaderos Turísticos. Cultural: Acuarios, Jardines Botánico, Museos etc. Residencial: Vivienda de Densidad Baja en condominios Vivienda tipo club, temporal o vacacional. Establecimientos de Hospedaje	5,000 m <sup>2</sup> o existente	40% del área de lote	3 pisos	En las zonas litoral y con frente a la vía malecón se exigirá retiros -mínimos de 3 m en los cuatro lados del lote	2 por vivienda o 1 cada 500 m <sup>2</sup> de área de terreno
ZTE	ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL	Zona destinada a usos cultural, turístico, recreativo, deportivo, comercial y residencial de densidad media y alta. Actividades productivas	Cultural: Centros de convenciones, teatros, auditorios, museos, galerías de arte, escuelas y talleres de arte, centros culturales y turísticos, locales para espectáculos, acuarios, delфинarios, zoológicos, jardines botánicos. Turístico: hoteles, peñas y restaurantes, casinos, locales de exposición y venta de artesanía. Recreativo: clubes, centros vacacionales, parques de diversión, salas de baile, cafeterías, heladerías, fuentes de soda y similares. Deportivo: coliseos y otros locales para espectáculos deportivos, instalaciones deportivas diversas, gimnasios y academias deportivas. Comercial: centros comerciales, strip centers y similares. Residencial de densidad alta y densidad media, así como los programas de acceso a la propiedad privada de la vivienda. Vivienda unifamiliar, multifamiliar, conjunto residencial, condominios y actividades productivas.	El requerido para el proyecto. Para uso residencial: 120 m <sup>2</sup> multifamiliar y 450 m <sup>2</sup> para conjunto residencial(*)	El requerido para el proyecto. Para uso residencial: 30% del área de lote(*)	1.5 (a+r) (*)	Para los conjuntos residenciales ubicados en las zonas litoral y con frente a la vía malecón se exigirá retiros -mínimos de 3 m en los cuatro lados del lote	1 cada 100 m <sup>2</sup> de área techada. En el caso de uso residencial: 1 por vivienda



PERÚ

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PISCO

# MODELO DE DESARROLLO URBANO

## PROPUESTA GENERAL DE ZONIFICACIÓN Y VÍAS DEL CONGLOMERADO DE PISCO

### VISIÓN PISCO 2012 - 2021

ZTE 1	ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL - TURISMO	Zona destinada a usos cultural, turístico, recreativo, deportivo, comercial y residencial de alta densidad	Cultural: Centros de convenciones, teatros, auditorios, museos, galerías de arte, escuelas y talleres de arte, centros culturales y turísticos, locales para espectáculos, acuarios, delfinarios, zoológicos, jardines botánicos. Turístico: hoteles, peñas y restaurantes, casinos, locales de exposición y venta de artesanía. Recreativo: clubes, centros vacacionales, parques de diversión, salas de baile, cafeterías, heladerías, fuentes de soda y similares. Deportivo: coliseos y otros locales para espectáculos deportivos, instalaciones deportivas diversas, gimnasios y academias deportivas. Comercial: centros comerciales, strip centers y similares. Residencial de densidad alta: multifamiliares, conjuntos residenciales, condominios.	El requerido para el proyecto. Para uso residencial: 120 m <sup>2</sup> multifamiliar y 450 m <sup>2</sup> para conjunto residencial	El requerido para el proyecto. Para uso residencial: 30% del área de lote	1.5 (a+r)	Para los conjuntos residenciales ubicados en las zonas litoral y con frente a la vía malecón se exigirá retiros -mínimos de 3 m en los cuatro lados del lote	1 cada 100 m <sup>2</sup> de área techada. En el caso de uso residencial: 1 por vivienda
	COMERCIO METROPOLITANO	Zona destinada al comercio y servicios de alcance provincial.	Equipamiento institucional, comercio de alcance provincial, bancos, sedes institucionales, galerías comerciales, mercados de abastos, supermercados, centros comerciales, strip centers, hoteles, hostales, restaurantes y afines. Residencial.	El existente. 450 m <sup>2</sup> para habilitación y/o subdivisión de lote.	La requerida por el proyecto. En caso de tener uso residencial será de 40% del área del lote.	Las señaladas para las dimensiones de lote de la zonificación RDM	-Sin retiros	Según lo establecido en la Norma A.070 Comercio del Reglamento Nacional de Edificaciones.
CE	COMERCIO ESPECIALIZADO	Comercio complementario a las actividades relacionadas al aeropuerto, al terminal terrestre del distrito de Pisco, así como a la producción agrícola, servicios de apoyo y organizativos a los productores agrícolas y ganaderos de la provincia.	Almacenes, depósitos, grandes establecimientos comerciales, agencias de aduana, oficinas, campos feriales, centros de capacitación y formación especializados, camal y servicios conexos.	Según requerimiento del proyecto	La requerida por el proyecto	3 pisos o 9 m	El requerido por el proyecto	Según lo establecido en la Norma A.070 Comercio del Reglamento Nacional de Edificaciones.
	COMERCIO ZONAL	Comercio de bienes y servicios.	Establecimientos comerciales como bodegas, lavanderías, peluquerías, panaderías, etc., restaurantes, hoteles hostales y otros. En la zona con frente al litoral y en la vía Malecón de Pisco Playa, San Andrés y Paracas se admitirá la localización de hoteles, clubes, restaurantes, servicios turísticos y recreacionales, agencias de viaje y uso residencial.	El existente. 300 m <sup>2</sup> para habilitación y/o subdivisión de lote.	La requerida por el proyecto. 40% para usos residencial	3 pisos para uso exclusivamente comercial	En las zonas litoral y con frente a la vía malecón se exigirá retiros -mínimos de 3 m en los cuatro lados del lote	Según lo establecido en la Norma A.070 Comercio del Reglamento Nacional de Edificaciones.
I4	INDUSTRIA PESADA BASICA	Zona Industrial destinada a la localización de proyectos que corresponden a una actividad industrial de proceso básico a gran escala, de gran dimensión económica, orientadas hacia la infraestructura regional y grandes mercados.	Establecimientos de gran envergadura cuya producción está destinada al consumo nacional e internacional.	El requerido por el proyecto y el tipo de industria a instalar	El requerido por el proyecto y el tipo de industria a instalar	La requerida por el proyecto y según entorno	El requerido por el proyecto	1 estacionamiento cada 6 personas empleadas

**PERÚ**Ministerio  
de Vivienda, Construcción  
y SaneamientoMUNICIPALIDAD  
PROVINCIAL  
DE PISCO

# MODELO DE DESARROLLO URBANO

## PROPUESTA GENERAL DE ZONIFICACIÓN Y VÍAS DEL CONGLOMERADO DE PISCO VISIÓN PISCO 2012 - 2021

<b>13</b>	<b>GRAN INDUSTRIA</b>	Zona Industrial destinada a la localización de establecimientos industriales con empleo de gran volumen de materia prima y producción en gran escala, orientadas a la infraestructura vial regional.	Establecimientos Industriales Pesqueros, Plantas de Procesamiento Industrial de Harina y Aceite de Pescado, Plantas de Productos Hidrobiológicos u otras industrias similares	El requerido por el proyecto y el tipo de industria a instalar	El requerido por el proyecto y el tipo de industria a instalar	La requerida por el proyecto y según entorno	El requerido por el proyecto	1 estacionamiento cada 6 personas empleadas
<b>12</b>	<b>INDUSTRIA LIVIANA</b>	Zona destinada a la localización de industrias no molestas ni peligrosas de mediana producción orientadas al mercado regional.	Establecimientos industriales de nivel liviano, industria elemental y complementaria, comercio industrial, comercio en general, servicios públicos complementarios	1000 m2	El requerido por el proyecto y el tipo de industria a instalar	La requerida por el proyecto y según entorno	El requerido por el proyecto	1 estacionamiento cada 6 personas empleadas
<b>11</b>	<b>INDUSTRIA ELEMENTAL Y COMPLEMENTARIA</b>	Zona destinada a la localización de industrias no molestas ni peligrosas, de apoyo a la industria de mayor escala.	Establecimientos Industriales de menor escala, comercio industrial, comercio en general, servicios públicos complementarios y almacenes	300 m2	El requerido por el proyecto y el tipo de industria a instalar	La requerida por el proyecto y según entorno	El requerido por el proyecto	No se exigirá estacionamiento dentro del lote
<b>OU</b>	<b>OTROS USOS – AEREO – MARÍTIMO</b>	Equipamientos Urbanos Especiales dedicados a locales de transporte aéreo y marítimo.	Solo podrán ser destinados a ese uso.	El requerido por el proyecto	El requerido por el proyecto	Según el entorno	El requerido por el proyecto	El requerido por el proyecto
<b>OU-EQ</b>	<b>OTROS USOS – CULTURAL – COMERCIAL - INDUSTRIAL</b>	Equipamientos Urbanos Especiales dedicados a establecimientos diversos de servicios públicos, comerciales e industriales, entre otros.	Administración Pública, Servicios Públicos, Locales, de Culto, Seguridad, Locales Comunales, culturales, comercio especial, etc. cuyo uso se especifica en el plano de zonificación	El requerido por el proyecto	El requerido por el proyecto	Según el entorno	El requerido por el proyecto	El requerido por el proyecto
<b>ZPA</b>	<b>ZONA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL</b>	Zona de pendiente pronunciada que sirve de protección al uso urbano circundante	No se permitirá edificaciones. Se permitirán miradores, caminos, mobiliario urbano, vegetación y tratamiento paisajístico	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica

(\*) Los proyectos pertenecientes a los programas de promoción del acceso a propiedad privada de la vivienda no tendrán limitaciones en el número, dimensiones, área mínima de lote, área libre y altura máxima de edificación.