

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL CALLAO

Ordenanza Municipal N° 007-2025/MPC

Callao, 20 de marzo de 2025

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL CALLAO

POR CUANTO:

EL CONCEJO MUNICIPAL PROVINCIAL DEL CALLAO

VISTO, en Sesión Ordinaria de Concejo celebrada en la fecha, el Dictamen N° 014-2025-MPC-SR-COPODUN de fecha 14 de marzo de 2025 de la Comisión de Población, Desarrollo Urbano y Nomenclatura, y sus antecedentes;

CONSIDERANDO:

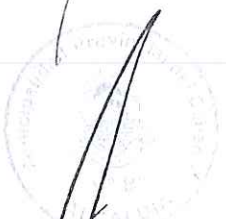
Que, la Constitución Política del Perú en el artículo 194 modificado por la Ley N° 30305, Ley de Reforma Constitucional, en concordancia con el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, establece que los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa, en los asuntos de su competencia, esta autonomía radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, el inciso 6) del artículo 195 de nuestra Constitución Política establece que los gobiernos locales tienen competencia para planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial;

Que, el artículo 2 de la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible tiene como finalidad orientar el desarrollo de ciudades y centros poblados para ser sostenibles, accesibles, inclusivos, competitivos, justos, diversos y generadores de oportunidades para toda la ciudadanía, promoviendo la integración y el crecimiento ordenado, procurando la creación de un hábitat seguro y saludable con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes;

Que, el Reglamento de Vivienda de Interés Social, aprobado con Decreto Supremo N° 006-2023-VIVIENDA, tiene por finalidad establecer las condiciones para la intervención del Estado, en sus tres niveles de gobierno; la promoción de la inversión privada; así como la participación y la organización comunitaria, para el desarrollo de Viviendas de Interés Social (VIS), en concordancia con los instrumentos de planificación urbana e instrumentos de uso y gestión del suelo aprobados por las municipalidades provinciales, así como con los objetivos y lineamientos establecidos en la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo, aprobada por el Decreto Supremo N° 012-2021-VIVIENDA o norma que la sustituya, para reducir la brecha del déficit habitacional cualitativo y cuantitativo;

Que, mediante Informe N° 138-2025-MPC-GDU-SGOPR de fecha 14 de febrero de 2025, la Subgerencia de Obras Privadas, presenta un Proyecto de Ordenanza Municipal que regula parámetros urbanísticos y edificatorios especiales para promover la construcción



de Viviendas de Interés Social; proyecto que mereció las opiniones favorables y recomendación contenidas en los siguientes documentos:

- Informe N° 961-2025-MPC/GDH-SGPMPV de fecha 19 de febrero de 2025, a través de cual la Subgerencia de Protección a la Mujer y Poblaciones Vulnerables emite opinión técnica favorable respecto a la mencionada Ordenanza ya que constituye una herramienta clave para fomentar la inclusión social, mejorar las condiciones de vida de los grupos vulnerables y promover un desarrollo urbano ordenado y sostenible.
- Memorando N° 124-2025/PROGRESAMOSCALLAO de fecha 21 de febrero de 2025, mediante el cual Programa de Recuperación de Sitios Arqueológicos y Monumentales del Callao – PROGRESAMOS CALLAO hace suyo el Informe Técnico N° 014-2025-JAOP-JRP-PC/MPC de la Jefatura de Recuperación Patrimonial, el mismo que efectúa la revisión de la propuesta de ordenanza y formula recomendaciones.
- Memorandum N° 359-2025/MPC-GAAHH de fecha 21 de febrero de 2025, de la Gerencia de Asentamientos Humanos que hace suyo el Informe N° 004-2025-MPC-GAAHH-SGHU-YRVC, el mismo que otorga conformidad al Proyecto de Ordenanza antes mencionada.
- Informe N° 105-2025-MPC-GSC-SGDCGRD de fecha 21 de febrero de 2025, de la Subgerencia de Defensa Civil y Gestión del Riesgo de Desastres, la cual emite opinión favorable respecto al antes mencionado Proyecto de Ordenanza, recomendando la priorización del ordenamiento territorial bajo un enfoque de gestión del riesgo de desastres.
- Informe N° 107-2025-MPC-GDU-SGPUC de fecha 21 de febrero de 2025, mediante el cual la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro otorga conformidad al Proyecto de Ordenanza Municipal que regula parámetros urbanísticos y edificatorios especiales para promover la construcción de viviendas de interés social.
- Informe N° 152-2025-MPC-GDU-SGOPR de fecha 24 de febrero de 2025, de la Subgerencia de Obras Privadas la cual emite opinión técnica favorable respecto al Proyecto de Ordenanza Municipal que regula parámetros urbanísticos y edificatorios especiales para promover la construcción de viviendas de interés social; por su parte la Gerencia de Desarrollo Urbano, con Memorando N° 391-2025-MPC-GDU de fecha 24 de febrero de 2025, hace suyo el mencionado informe y deriva lo actuado a la Oficina General de Asesoría Jurídica para la emisión del informe legal correspondiente.
- Informe N° 056-2025-MPC/OGAJ de fecha 24 de febrero de 2025, de la Oficina General de Asesoría Jurídica que emite opinión legal favorable al Proyecto de Ordenanza Municipal que regula parámetros urbanísticos y edificatorios especiales para promover la construcción de viviendas de interés social.

Que, en Sesión Extraordinaria de Concejo con fecha 27 de febrero de 2025, se aprobó la Ordenanza Municipal que promueve la ejecución y acceso a Viviendas de Interés Social, mediante la regulación de parámetros urbanísticos y edificatorios especiales en la Provincia Constitucional del Callao;

Que, la Subgerencia de Obras Privadas, mediante Informe N° 169-2025-MPC-GDU-SGOPR de fecha 05 de marzo de 2025, señala que en reunión con el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, se formularon recomendaciones a la Ordenanza Municipal que promueve la ejecución y acceso a Viviendas de Interés Social, mediante la regulación de parámetros urbanísticos y edificatorios especiales en la Provincia Constitucional del Callao; por lo que remite a la Gerencia de Desarrollo Urbano un nuevo



- e) Constitución de derechos reales de superficie (DRS)
- f) Fideicomiso comunitario de tierras (FCT)
- g) Otras promovidas por el Estado.

Artículo 4.- APLICACIÓN DEL REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES

Para diseñar y ejecutar los proyectos de habilitaciones urbanas y edificaciones para VIS, se aplican las Normas Técnicas del Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE).

Artículo 5.- ALCANCES GENERALES DE LOS PROYECTOS DE HABILITACIÓN URBANA

5.1. Los proyectos de habilitación urbana para VIS son de tipo 5 y se desarrollan conforme lo establecido en la Norma Técnica TH.010, Habilitaciones Residenciales del RNE, en lo que no contradiga lo establecido en el Artículo 7 de la presente Ordenanza.

5.2. Los proyectos de habilitación urbana para VIS se ejecutan en predios ubicados en suelo urbano, compatibles con la categoría de suelo urbano consolidado, suelo urbano de transformación, suelo urbano en consolidación y suelo urbanizable inmediato, que cuenten con zonificación aprobada y previstos en los Instrumentos de Planificación Urbana y/o Instrumentos de Planificación Urbana Complementaria.

Artículo 6.- ALCANCES GENERALES DE LOS PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

6.1. Los proyectos de edificación de VIS corresponden a la tipología de viviendas unifamiliar, bifamiliar, quinta, vivienda taller, vivienda multifamiliar, conjunto habitacional y/o conjunto residencial, y se desarrollan en predios urbanos.

6.2. Los proyectos de edificación para VIS se ejecutan en predios que cuenten como mínimo con habilitación urbana.

6.3. Los proyectos de edificación para VIS se pueden ejecutar en aquellos predios que fueron objeto de formalización por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI o por la autoridad correspondiente, siempre que cuenten con servicios públicos domiciliarios de saneamiento y energía eléctrica, debidamente conectados al predio y operativos, debiendo estar administrados por la concesionaria o la entidad competente; así como encontrarse frente a una vía de acceso vehicular.

6.4. No podrán acogerse a lo dispuesto en la presente Ordenanza, aquellos Proyectos VIS que incluyan predios ubicados en zonas calificadas intangibles y/o de alto riesgo no mitigable declaradas por la autoridad competente. En caso de inmuebles ubicados en zona monumental, ambientes urbanos monumentales y/o bienes culturales inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, los proyectos de vivienda de interés social se desarrollan aplicando la normativa vigente que le corresponda.

6.5. Los proyectos para VIS permisibles o compatibles en Zonificación de Reglamentación Especial (ZRE) se desarrollan conforme a las condiciones que establezca la normativa específica vigente aprobada por la Municipalidad Provincial del Callao, considerando como referencia la zonificación residencial más favorable del predio colindante para sujetarse a los beneficios urbanísticos en incentivos de parámetros urbanísticos y edificatorios de la presente Ordenanza.

6.6. Los proyectos VIS u otros promovidos por el Estado, permisibles o compatibles en Zonificación Otros Usos (OU), consideran como referencia la zonificación más favorable del predio colindante para sujetarse a los beneficios urbanísticos en incentivos de parámetros urbanísticos y edificatorios de la presente Ordenanza.



6.7. No pueden ejecutarse proyectos para VIS en predios ubicados en suelo de protección y en las áreas señaladas en el artículo 35 del Decreto Legislativo N°1674 que modifica la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible.

Artículo 7.- ÁREA MÍNIMA TECHADA Y DE LOTE

7.1. El área techada mínima para VIS sin capacidad de ampliación es de 40.00 m²; y, el área techada mínima de la vivienda unifamiliar en su forma inicial como módulo básico de vivienda con posibilidad de expansión es de 35.00 m², para lo cual el diseño del proyecto debe considerar el terreno y el espacio adicional para la ampliación de manera integral.

7.2. El área mínima de lote en habilitaciones urbanas para VIS es de 66.00 m², con un frente mínimo de 5.50 ml, pudiendo tener el lote un área mínima de 60.00 m² si se proyecta una vivienda unifamiliar de uno o dos pisos con 50.00 m² de área techada mínima.

Artículo 8.- SOLUCIONES ALTERNATIVAS DE SERVICIOS PÚBLICOS

En los proyectos para VIS promovidos por el Estado se permiten soluciones alternativas de servicios públicos, debiendo garantizar su adecuada dotación.

Artículo 9.- PROYECTO DE VIS CON BENEFICIOS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS

9.1. Los proyectos de edificación para VIS que pueden obtener beneficios urbanísticos y edificatorios, son los siguientes:

- a) Edificaciones para vivienda multifamiliar
- b) Edificio de usos mixtos
- c) Conjunto residencial
- d) Conjunto de usos mixtos

9.2. Los beneficios urbanísticos y edificatorios se obtienen siempre que se destine un porcentaje mínimo del 50 % del área útil total vendible o arrendable del proyecto, exclusivamente para VIS.

9.3. Los proyectos que se acogen a las VIS presentan una Declaración Jurada señalando que el proyecto se ejecutará según las condiciones establecidas en la presente Ordenanza e indicarán en el expediente técnico (Planos y memorias descriptivas) la frase: Proyecto de viviendas de interés social.

Artículo 10.- BENEFICIOS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS

Los parámetros urbanísticos y edificatorios especiales de coeficiente de edificabilidad, densidad neta máxima y altura máxima de edificación; así como las condiciones que el predio debe cumplir para la aplicación de los citados beneficios urbanísticos, que se regulan a continuación, son de obligatorio cumplimiento para promover la ejecución de proyectos de edificación para VIS:

CUADRO N° 01:

Condiciones del predio para la aplicación de los Beneficios Urbanísticos en parámetros urbanísticos y edificatorios para ejecución de proyectos de VIS

CONDICIONES DEL PREDIO PARA LA APLICACIÓN DE LOS BENEFICIOS URBANÍSTICOS						BENEFICIOS URBANÍSTICOS			CARGA
Zonas permisibles y compatibles definidas por las municipalidades	Tipo de edificación a desarrollar	Ubicación del predio	Lote mínimo normativo (m²)	Frente mínimo del lote (ml)	Área libre mínima (%)	Coefficiente de edificabilidad	Densidad neta máxima (Hab/Ha)	Altura máxima de edificación (ml)	Porcentaje del área útil total vendible o arrendable destinada a vivienda social (%)
Zona Urbana de Densidad Media (ZDM)	Vivienda multifamiliar	Frente a calle	200	8.00	35%	4.50	2100	21.50	50%
		Frente a parque Av.	200	8.00	35%	5.00	2800	26.50	
	Edificio de usos mixtos	Frente a Av.	250	10.00	35%	6.00	3000	32.00	
	Conjunto residencial / conjunto de usos mixtos	Frente a parque Av.	2500	Existente	50%	6.00	3200	34.50	
Zona Urbana de Densidad Alta (ZDA)	Vivienda multifamiliar	Frente a calle	300	10.00	35%	8.00	4200	34.50	50%
		Frente a parque Av.	450	10.00	35%	11.00	5200	1.5 (a+r)	
	Edificio de usos mixtos	Frente a Av.	600	15.00	40%	12.50	5600	1.5 (a+r)	
	Conjunto residencial / conjunto de usos mixtos	En cualquier ubicación	2500	Existente	55%	12.50	6500	1.5 (a+r)	

a: Ancho de vía

r: Retiros

Notas:

- Para aplicar los beneficios urbanísticos en incentivos de parámetros urbanísticos y edificatorios para VIS, se deben cumplir las condiciones mínimas del predio del presente cuadro.
- Para el caso de proyectos que se ejecuten por etapas, el porcentaje mínimo requerido para VIS se debe mantener en cada etapa.
- Para el caso de usos mixtos, el área compatible debe ser no menor a 100.00 m².
- En caso se aplique la altura máxima de edificación del presente cuadro, no puede ser usada por lotes colindantes para efectos de la aplicación de la altura generada por colindancia y consolidación.
- Se puede desarrollar conjunto residencial en lotes no menor a 450.00m², siempre que se cumplan las condiciones del predio y los beneficios urbanísticos, conforme a su área correspondiente.
- Se puede desarrollar vivienda multifamiliar en lotes con área a partir de 2500.00m², siempre que se cumplan las condiciones del predio y los beneficios urbanísticos, conforme a su área correspondiente.
- El porcentaje restante del área útil total vendible o arrendable de la edificación, se puede destinar a otro tipo de vivienda promovida por el Estado y/o vivienda convencional.



- h) Los lotes que tengan más de un frente a una vía o parque podrán reducir hasta un 5% del área libre.
- i) En los casos frente a Calle, considera que esta debe tener una sección vial de 10.00 ml a 20.00 ml.
- j) En los casos frente a Parque o Av: Aplicable también en vías de 20.00 m a más de sección; presenta dimensiones del parque según la normativa vigente.
- k) Los beneficios urbanísticos establecidos en el presente artículo se adecuan a las limitaciones legales y urbanísticas que se establezcan a través de la normativa de la materia, como superficies limitadoras de obstáculos, Patrimonio Cultural de la Nación, entre otros.

Artículo 11.- ESTACIONAMIENTOS PARA PROYECTOS DE EDIFICACIÓN PARA VIS

11.1. El número mínimo de estacionamientos para vehículos es el siguiente:

- a) Un estacionamiento para autos por cada tres viviendas en vivienda multifamiliar, edificio de usos mixtos, conjunto residencial o conjunto de usos mixtos.
- b) Un estacionamiento para bicicletas por cada cinco viviendas en todos los casos.

11.2. Los proyectos de edificación para VIS ubicados en laderas, en distancias de hasta trescientos metros de estaciones de línea de transporte masivo y las Viviendas de Interés Social de Tipo Prioritario en el marco de Techo Propio, requieren, como mínimo un estacionamiento para autos por cada cinco viviendas.

Artículo 12.- APLICACIÓN NORMATIVA COMPLEMENTARIA

12.1. Para aquellos aspectos no regulados en la presente Ordenanza sobre la promoción, desarrollo y ejecución de proyectos inmobiliarios de vivienda de interés social, se aplica el Reglamento de Vivienda de Interés Social, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2023-VIVIENDA o la norma vigente que haga sus veces.

12.2. De existir discrepancias entre lo regulado en la presente Ordenanza y el Reglamento de Vivienda de Interés Social, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2023-VIVIENDA o la normativa vigente que haga sus veces, se aplica por orden de prelación esta última.

Artículo 13.- REGISTRO DE INFORMACIÓN

Los promotores inmobiliarios y/o los constructores que diseñen, ejecuten y/o comercialicen VIS, así como otras viviendas promovidas por el Estado, deben registrar sus proyectos en el sistema que implementa y supervisa el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS).

Artículo 14.- VIGENCIA

La presente ordenanza entra en vigencia al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial "El Peruano", hasta que su contenido sea regulado y aprobado en el Instrumento de Planificación Urbana y/o instrumentos de Planificación Urbana Complementarios, según corresponda.

Artículo 15.- PUBLICACIÓN

ENCARGAR a la Secretaría General del Concejo Municipal, la publicación de la presente Ordenanza en el Diario Oficial "El Peruano" y a la Oficina General de Tecnología de la Información y Telecomunicación su publicación en el Portal Institucional de la Municipalidad Provincial del Callao (www.gob.pe/municallao).

Artículo 16.- ENCARGO DEL CUMPLIMIENTO

ENCARGAR a la Gerencia de Desarrollo Urbano y demás áreas competentes, el cumplimiento de la presente Ordenanza Municipal

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

Primera.- DECLARACIÓN DE NECESIDAD PÚBLICA E INTERÉS PROVINCIAL

Declarar de Necesidad Pública y de Interés Provincial el Proyecto denominado "Callao Bicentenario", que promueve la Municipalidad Provincial del Callao.

Segunda.- APLICACIÓN A VIVIENDAS PROMOVIDAS POR EL ESTADO

Las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza pueden ser aplicables a otras viviendas promovidas por el Estado que se puedan crear.

Tercera.- VALORES DE LAS VIVIENDAS

Las viviendas promovidas por el Estado se sujetan a los rangos de los valores establecidos por la normativa de la materia vigente.

Cuarta.- CUADRO COMPARATIVO DE LAS ZONAS PERMISIBLES Y COMPATIBLES

Para el desarrollo de proyectos VIS, se tendrá en cuenta el siguiente cuadro comparativo respecto a la zonificación vigente, en concordancia con lo regulado en el artículo 117 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible aprobado por Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, hasta la aprobación del Instrumentos de Planificación Urbana correspondiente.

Cuadro N° 2:

Comparativo del tipo de Zonificación de acuerdo al Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible relacionada con la zonificación vigente aprobada por la Municipalidad Provincial del Callao

Tipo de Zonificación conforme al Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible	Zonificación vigente de acuerdo al Plan Urbano Director vigente, con uso permisible para vivienda
Zona Urbana de Densidad Media (ZDM)	Zona Residencial de Densidad Media (RDM)
	Comercio Local (CL)
	Zona Mixta de Densidad Media (MDM)
	Otros Usos (OU)*
Zona Urbana de Densidad Alta (ZDA)	Zona Residencial de Densidad Media Alta (RDMA)
	Comercio Distrital (CD)
	Comercio Especializado (CE)
	Comercio Provincial (CP)
	Otros Usos (OU)*
Zona de Reglamentación Especial (ZRE)	Zonas de Reglamentación Especial (ZRE)
	Zona Monumental (ZM)

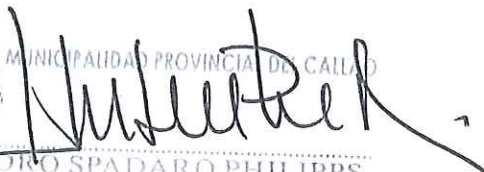
(*) Aplica al beneficio urbanístico solo para programas de vivienda que se ejecuten bajo concurso público. Se considera como referencia la zonificación residencial de mayor densidad que se encuentre contigua o frente al lote, pudiendo la Municipalidad Provincial del Callao aprobar el cambio de zonificación respectivo.

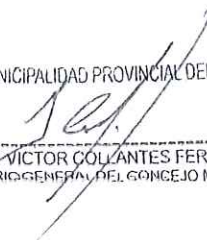
Quinta.- PREDIOS PRIORIZADOS

Los predios incluidos en el Proyecto denominado "Callao Bicentenario" son considerados como predios priorizados para la ejecución de Vivienda de Interés Social en la Provincia Constitucional del Callao.

POR TANTO:

MANDO SE REGISTRE, COMUNIQUE, PUBLIQUE Y CUMPLA.


MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL CALLAO
PEDRO SPADARO PHILIPPS
ALCALDE


MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL CALLAO
GEORGE VICTOR COLANTES FERNANDEZ
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL

