



**ZONIFICACIÓN COMERCIAL DEL DISTRITO DE BELLAVISTA:**

ZONIFICACIÓN	NIVEL DE SERVICIO	LOTE MÍNIMO	ALTURA DE EDIFIC.(1),(3)y(4)	RESIDENCIAL COMPATIBLE(2)	ESTACIONAMIENTO
<b>COMERCIO METRO POLITANO (CM)</b>	Metropolitano y Regional	Se considera el área de lote existente. No se permitirá la subdivisión.	12 pisos 1.5(a+r)	RDA	1 Estacionamiento por cada 50m2 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 1.5(a+r)	RDMA	1 Estacionamiento por cada 50m2 de área de venta u Oficina.
<b>COMERCIO LOCAL (CL)</b>	Hasta 7,500 Habitantes	Resultado del diseño	5 pisos 1.5(a+r)	RDM	1 Estacionamiento por cada 50m2 de área de venta u Oficina.

(1) Para las edificaciones aledañas al Aeropuerto Internacional que se proyecten a una altura mayor a los 5 pisos (14.00 ml) 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 correspondiente 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 escalonada hasta la rasante de la visual en un ángulo de 60° sobre la horizontal, alcanzando hasta un máximo de altura de pisos que se indica en el presente parámetro.  
 (4) Se establecerán premios en altura mayores a lo establecido en el presente parámetro, en los siguientes casos:  
 a) Cuando se acumulen lotes con zonificación CL, cuya área resultante sea mayor a 1,000 m<sup>2</sup>, la altura será incrementada a un piso, siempre y cuando no contravenga lo dispuesto en el numeral 1).  
 b) Cuando se acumulen lotes con zonificación CD, cuya área resultante sea mayor a 5,000 m<sup>2</sup>, la altura será incrementada a 2 pisos, siempre y cuando no contravenga lo dispuesto en el numeral 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 contravenga lo dispuesto en el numeral 1).

**ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL DEL DISTRITO DE BELLAVISTA:**

ZONIFICACIÓN	USOS (3)y(5)	DENSIDAD NETA	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	ALTURA EDIFICACIÓN (1),(2)y(4)	ÁREA LIBRE	ESTACIONAMIENTO
<b>RDA Residencial Densidad Alta</b>	Multifamiliar	2250 Hab/Ha	800.00 m2	20 ml	12 pisos 1.5(a+r)	30%	1 estacionamiento por cada vivienda en Multifamiliares o Conjuntos Residenciales dentro del lote. Se podrán admitir estacionamientos permanentes en áreas propias que se ubiquen a una distancia máxima de 200 mts. del lote en cuestión. Siempre y cuando se trate de ampliaciones o modificaciones.
	Conjunto Residencial	2250 Hab/Ha	450.00 m2			30%	
<b>RDMA Residencial Densidad Media Alta</b>	Multifamiliar	2250 Hab/Ha	800.00 m2	15 ml	8 pisos 1.5(a+r)	30%	1 estacionamiento por cada 3 viviendas en Multifamiliares o Conjuntos Residenciales dentro del lote. Se podrán admitir estacionamientos permanentes en áreas propias que se ubiquen a una distancia máxima de 200 mts. del lote en cuestión. Siempre y cuando se trate de ampliaciones o modificaciones.
	Conjunto Residencial	2250 Hab/Ha	450.00 m2		8 pisos 1.5(a+r)	30%	
<b>RDM Residencial Densidad Media</b>	Unifamiliar Multifamiliar	1300 Hab/ Ha	90.00 m2	6.00 ml	3 pisos	30%	1 estacionamiento por cada 3 viviendas en Multifamiliares o Conjuntos Residenciales dentro del lote. Se podrán admitir estacionamientos permanentes en áreas propias que se ubiquen a una distancia máxima de 200 mts. del lote en cuestión. Siempre y cuando se trate de ampliaciones o modificaciones.
	Multifamiliar	1300 Hab/ Ha	120.00 m2	6.00 ml	4 pisos	30%	
	Multifamiliar (*)	1300 Hab/ Ha	120.00 m2	6.00 ml	5 pisos	30%	
	Cjto Residencial	2250 Hab/ Ha	450.00 m2		6 pisos	30%	

(\*) Se podrán ejecutar multifamiliares con frente a vías mayores de 18 ml de sección y/o frente a parques.  
 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 escalonada hasta la rasante de la visual en un ángulo de 60° sobre la horizontal, alcanzando hasta un máximo de altura de pisos que se indica en el presente parámetro.  
 (1) En caso de lotes con frente a pasaje peatonal, la altura máxima de la vivienda será de 2 pisos.  
 (2) Para las edificaciones aledañas al aeropuerto y que se proyecten a una altura mayor a los 5 pisos (14.00 ml) deberán contar con la opinión favorable de la Dirección de Aeronáutica Civil del MTC.  
 (3) En los predios de las zonas residenciales mencionadas con frente a avenidas mayores a 22m, 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 solucione dentro del predio el estacionamiento exigido o se adquiere en propiedad en un radio máximo de 200 m a la redonda del predio.  
 (4) Se establecerán premios en altura mayores a lo establecido en el presente parámetro, en los siguientes casos:  
 a) Cuando se acumulen lotes con zonificación RDM, cuya área resultante sea mayor a 1,000 m<sup>2</sup>, la altura será incrementada a un piso, siempre y cuando no contravenga lo dispuesto en el numeral 2).  
 b) Cuando se acumulen lotes con zonificación RDA, cuya área resultante sea mayor a 10,000 m<sup>2</sup>, la altura será incrementada a 3 pisos, siempre y cuando no contravenga lo dispuesto en el numeral 2).  
 (5) Se mantendrá el uso comercial en los predios que a la fecha de la presente norma cuenten con autorizaciones de funcionamiento.

LEYENDA	
<b>USO RESIDENCIAL</b>	
	Zona Residencial de Densidad Alta (RDA)
	Zona Residencial de Densidad Media (RDM)
<b>USO COMERCIAL</b>	
	Comercio Metropolitano (CM)
	Comercio Distrital(CD)
	Comercio Local(CL)
<b>EQUIPAMIENTO URBANO - RECREACIÓN</b>	
	Educación(E)
	Salud(H)
	Zona de Recreación Pública(ZRP)
<b>USOS ESPECIALES</b>	
	Zona con Usos Especiales(OU)

\* Los límites plasmados en el mapa son referenciales.



**MUNICIPALIDAD DEL CALLAO**  
Provincia Constitucional del Callao

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

**ZONIFICACIÓN**  
Distrito Bellavista

**Mapa N°:**  
**ZP-02**



Mapa N°:  
**ZP-02**

PROVINCIA : PROVINCIA CONSTITUCIONAL DEL CALLAO	Mapa:
APROBADO : Mediante Ordenanza Municipal N° 00066 (Pub.30/12/10)	Fecha: Diciembre 2010
Base Cartográfica : IGN (2003) 1:5 000	Escala de Estudio: 1:10 000
Datum - Sistema - Zona : WGS 84 UTM ZONA 18S	Fecha: Diciembre 2010
Fuente: IMP (2008)	Escala: 1: 7 000