

Simbología

- Faja Marginal
- Límite Distrital
- Vías de Comunicación
- Límite de Estudio
- Ríos
- Manzanas

ZONIFICACIÓN COMERCIAL DEL DISTRITO DE LA PERLA:

ZONIFICACIÓN	NIVEL DE SERVICIO	LOTE MÍNIMO	ALTURA MÁX DE EDIFICACIÓN(1)(3)y(4)	RESIDENCIAL COMPATIBLE(2)	ESTACIONAMIENTO
COMERCIO METRO POLITANO (CM)	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 50m ² de área de venta u Oficina.
COMERCIO DISTRITAL (CD)	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 50m ² de área de venta u Oficina.
COMERCIO LOCAL (CL)	Hasta 7,500 Habitantes	Resultado del diseño	5 pisos 1.5(a+r)	RDM	1 Estacionamiento por cada 50m ² 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 retiros 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 establecerá premio 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 m², 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 m², la altura será incrementada a 2 pisos, siempre y cuando no contravenga lo dispuesto en el numeral 1).

ZONIFICACIÓN INDUSTRIAL DEL DISTRITO CARMEN DE LA LEGUA:

ZONIFICACIÓN	ACTIVIDAD	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	ÁREA LIBRE MÍNIMA DE LOTE	ALTURA DE EDIFICACIÓN (2)	ESTACIONAMIENTO	USO COMPATIBLE (3)	RETIROS RESPECTO AL LOTE COLINDANTE
INDUSTRIA LIVIANA (IL)	No molesta No peligrosa	1,000.00 m ²	20.00 ml	30% del lote, deberá ser acondicionada con arborización (1)	3 Pisos	1 Estacionamiento C/B 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 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) Las zonas industriales pueden admitir solo uso comercial.

ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL DEL DISTRITO CARMEN DE LA LEGUA:

ZONIFICACIÓN	USOS(3)y(6)	DENSIDAD NETA	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	ALTURA EDIFICACIÓN (1) y (2) y (4)	ÁREA LIBRE	ESTACIONAMIENTO
RDM Residencial Densidad Media	Unifamiliar Multifamiliar	1300 Hab/ Ha	90.00 m ²	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 m ²	6.00 ml	4 pisos		
	Cjto Residencial	2250 Hab/ Ha	450.00 m ²	6.00 ml	6 pisos		

(*) 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 retiros 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 de primer nivel, siempre que se solución dentro del predio el estacionamiento exigido o se adquiera en propiedad en un radio máximo de 200 m a la redonda del predio.
 (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 RDM, cuya área resultante sea mayor a 1,000 m², 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 5,000 m², la altura será incrementada a 2 pisos, siempre y cuando no contravenga lo dispuesto en el numeral 2).
 c) Cuando se acumulen lotes con zonificación RDA, cuya área resultante sea mayor a 10,000 m², 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

USO RESIDENCIAL

- Zona Residencial de Densidad Media(RDM)

USO INDUSTRIAL

- Industria Liviana(IL)

USO COMERCIAL

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


EQUIPAMIENTO URBANO - RECREACIÓN

- Educación(E)
- Zona de Recreación Pública(ZRP)

USOS ESPECIALES

- 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 Carmen de La Legua

ZP-03



Mapa N°:

PROVINCIA: PROVINCIA CONSTITUCIONAL DEL CALLAO

APROBADO: Mediante Ordenanza Municipal N° 000968 (Pub.30/12/10)

Base Cartográfica: IGN (2003) 1:5 000

Datum - Sistema - Zona: WGS 84 UTM ZONA-18S

Mapa: Provincia Constitucional del Callao

Fuente: IMP (2008)

Escala de Estudio: 1/10 000

Escala: 1: 4 000

Fecha: Diciembre 2010

Mapa N°:

ZP-03