



BELLAVISTA

LA PERLA

Playa Mar Brava
Océano Pacífico

Simbología

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

ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL DEL DISTRITO DE LA PERLA:

ZONIFICACIÓN	USOS (3)y(5)	DENSIDAD NETA	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	ALTURA EDIFICACIÓN (1), (2) Y (4)	ÁREA LIBRE	ESTACIONAMIENTO
RDA Residencial Densidad Alta	Multifamiliar	2250 Hab/Ha	800.00 m2	20.00 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		12 pisos 1.5(a+r)	30%	
RDMA Residencial Densidad Media Alta	Multifamiliar	2250 Hab/Ha	600.00 m2	15.00 ml	8 pisos 1.5(a+r)	30%	
	Conjunto Residencial	2250 Hab/Ha	450.00 m2		8 pisos 1.5(a+r)	30%	

(*) Se podrán ejecutar multifamiliares con frente a vías mayores de 18 mt 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 lechada total del predio, incluida el área comercial del primer nivel, siempre que se solicite 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 RDMA, 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).
 b) 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.

ZONIFICACIÓN INDUSTRIAL DEL DISTRITO DE LA PERLA:

ZONIFICACIÓN	ACTIVIDAD	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	ÁREA LIBRE MÍNIMA DE LOTE	ALTURA DE EDIFICACIÓN (2)	ESTACIONAMIENTO	USO COMPATIBLE (3)	RETIROS RESPECTO AL LOTE COLINDANTE
(IG) GRAN INDUSTRIA	Molesta y cierto grado de peligrosidad	2,500.00 m2	30.00 ml	30% del lote, deberá ser acondicionada con arborización (1)	Según Proyecto	1 Estacionamiento c/6 Trabajadores de turno principal	Comercio Especializado y Comercio Distrital	Retiro de 4.00 ml respecto al lindero que da hacia el lote colindante.
(IL) INDUSTRIA LIVIANA	No molesta No peligrosa	1,000.00 m2	20.00 ml	30% del lote, deberá ser acondicionada con arborización (1)	3 Pisos	1 Estacionamiento 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 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 COMERCIAL DEL DISTRITO DE LA PERLA:

ZONIFICACIÓN	NIVEL DE SERVICIO	LOTE MÍNIMO	ALTURA MÁX DE EDIFIC.(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 50m2 de área de venta u Oficina.
COMERCIO DISTRICTAL (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 50m2 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 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 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).
 c) Cuando se acumulen lotes con zonificación CM, 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 1).

ZONIFICACIÓN (ZRE 3)
Zona de Reglamentación Especial(3) para estudios de hacimiento, con programas integrales de Renovación Urbana

LEYENDA

USO RESIDENCIAL

- Zona Residencial de Densidad Alta(RDA)
- Zona Residencial de Densidad Media Alta(RDMA)

USO COMERCIAL

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

USO CON REGLAMENTACIÓN ESPECIAL

- Z.Reg.Esp.para estudios de hacimiento(ZRE3)

EQUIPAMIENTO URBANO - RECREACIÓN

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

USOS ESPECIALES

- Zona con Usos Especiales(OU)

* Los límites plasmados en el map son referenciales.



PLAN DE DESARROLLO URBANO
PROVINCIA CONSTITUCIONAL DEL CALLAO
2011-2022

ZONIFICACIÓN
Distrito La Perla
ZP-04

PROVINCIA : PROVINCIA CONSTITUCIONAL DEL CALLAO
MUNICIPALIDAD DEL CALLAO
Mapa: ZONIFICACIÓN DEL DISTRITO LA PERLA
Aprobado : Mediante Ordenanza Municipal N° 00668 (Pub.30/12/14)
Base Cartográfica : IGN (2003) 1:5 000
Datum - Sistema - Zona : WGS 84 UTM ZONA 18S
Fuente: IMP (2008)
Escala de Estudio: 1/10 000
Escala: 1: 5 000
Fecha: Diciembre/2010