



MUNICIPALIDAD DE CHACLACAYO

## ORDENANZA MUNICIPAL N° 232

Chaclacayo, 8 de Febrero de 2011

El Concejo Municipal en sesión ordinaria de la fecha, en uso de sus atribuciones conferidas por la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972, por unanimidad y con dispensa de lectura y aprobación de actas, ha aprobado la siguiente:

### ORDENANZA

#### QUE APRUEBA LA ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL O ZONA CENTRO TRADICIONAL DEL DISTRITO DE CHACLACAYO

##### **Artículo 1º.- FINALIDAD**

La presente norma tiene por finalidad establecer las características y condiciones que deberán contemplar las futuras edificaciones en la Zona de Reglamentación Especial o Zona Tradicional del Distrito de Chaclacayo, así como regular el uso de sus instalaciones, de modo tal que las mismas no generen impacto negativo en su entorno y área de influencia.

##### **Artículo 2º.- AMBITO DE APLICACIÓN.-**

La presente Ordenanza será de aplicación en el área calificada como Zona de Reglamentación Especial o Zona Centro Tradicional del Distrito de Chaclacayo, que forma parte del denominado Sector 4 del distrito de Chaclacayo, la misma que deberá formar parte de la actualización del Plano de Zonificación, aprobado mediante Ordenanza N° 1099-MML, vigente a la fecha, siendo el área de intervención de la presente ordenanza la que se encuentra comprendida dentro del cuadrante o poligonal definido por: calle La Floresta, Los Tacones, Los Pinos, Los Robles, La Fontana, Los Álamos y Av. Nicolás Ayllón.

Esta Zona de Reglamentación Especial estará su vez dividida en dos sub zonas con características diferentes: **Sub Zona "A"** y **Sub Zona "B"**, graficadas en el Plano N° 01, elaborado por la Municipalidad de Chaclacayo, que se aprueba mediante la presente Ordenanza como Anexo 01.

Sub Zona "A" definido por el cuadrante comprendido entre la calle El Rosario, Los Pinos, Los Geranios y Av. Nicolás Ayllón.

Sub Zona "B" definido por el cuadrante comprendido entre la calle El Rosario, Los Pinos, Calle Los Robles, Calle La Fontana, Calle Los Álamos y Av. Nicolás Ayllón (al Oeste de Sub Zona A) y por calle La Floresta, Los Tacones, Los Geranios y Av. Nicolás Ayllón (al este de la Sub Zona A).

##### **Artículo 3º.- NORMAS ESPECÍFICAS DE LAS SUB ZONAS**

Aprobar las Normas Específicas de las Sub Zonas "A" y "B" de la Zona de Reglamentación Especial o Zona Centro Tradicional de Chaclacayo, elaboradas por la Municipalidad de Chaclacayo, las mismas que están contenidas en las Fichas N° 01 y N° 02 que forman parte de la presente Ordenanza como Anexo N° 2. (22 ítems) En concordancia con la zonificación actual: RDB y CZ, Residencial de Densidad Baja y Comercio Zonal respectivamente.

##### **Artículo 4º.- ÍNDICE DE USOS PARA LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES URBANAS.**

Incorporar en el Índice de Usos del Distrito de Chaclacayo, la ubicación de actividades urbanas para la Zona de Reglamentación Especial o Zona Centro Tradicional de Chaclacayo; según corresponda.

##### **Artículo 5º.- ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y VIAL**

Ratificar que los Proyectos a edificarse en la Zona de Reglamentación Especial deberán estar sustentados en Estudios de Impacto Vial Ambiental y que abarquen un sector urbano mayor y se





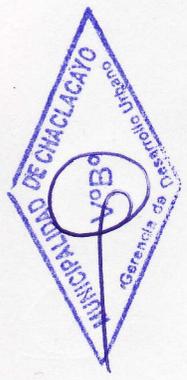
MUNICIPALIDAD DE CHACLACAYO

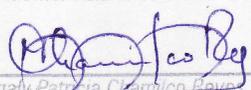
orienten a mitigar las posibles afectaciones negativas de las edificaciones y actividades, sobre las áreas vecinas de carácter estrictamente residencial.

**DISPOSICIÓN FINAL**

Establecer que la aprobación de aquellos aspectos referidos a la regulación y reglamentación de los retiros, estacionamientos, cercos, uso de azoteas, aspectos exteriores y normas específicas, respectivamente, que se aprueban mediante la presente Ordenanza, son facultades de competencia de la Municipalidad Distrital, en el marco de la zonificación actual y de conformidad con la legislación vigente, que podrán ser precisadas por normas complementarias de acuerdo a cada caso.

**REGISTRESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE.**



MUNICIPALIDAD DE CHACLACAYO  
  
Magaly Patricia Olamico Reyes  
SECRETARIA GENERAL

MUNICIPALIDAD DE CHACLACAYO  
  
Alfredo E. Valcarcel Cahen  
ALCALDE



MUNICIPALIDAD DE CHACLACAYO

<b>NORMAS ESPECIFICAS DE ZONIFICACION PARA LA ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL CENTRO TRADICIONAL DE CHACLACAYO</b>	<b>FICHA Nº 01</b>
--	------------------------



**SUB – ZONA A**



**1. ÁMBITO DE APLICACIÓN:**

La Sub-Zona A, delimitada por el cuadrante comprendido entre la calle El Rosario, calle Los Pinos, calle Los Geranios y Av. Nicolás Ayllón, tal como se muestra en el plano de sub-zonas. Actualmente con zonificación **RDB** – Residencial de Densidad Media y **CZ** Comercio Zonal en lo que corresponde a la Av. Nicolás Ayllón. Siendo la presente normativa de aplicación a todos los predios con frente a dichas calles, exceptuando los predios ubicados con frente a la Av. Nicolás Ayllón que son regulados bajo los parámetros urbanísticos y edificatorios de Zonificación **CZ**.

**2. USOS PERMITIDOS:**

Para los inmuebles ubicados en la Zona Centro Tradicional de Chaclacayo, **Sub Zona "A"**, solo se admitirá el uso estrictamente residencial para viviendas Unifamiliares y Multifamiliares de acuerdo al Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas establecido para la Zona de Reglamentación Especial o Zona Centro Tradicional de Chaclacayo, en concordancia con la zonificación actual RDB.

**3. ALTURA ESPECÍFICA DE EDIFICACIÓN:**

Para los inmuebles ubicados en la Zona Centro Tradicional de Chaclacayo, **Sub Zona "A"**, se mantendrá las alturas de las edificaciones existentes; excepto aquellas que se hallan edificado contrariamente a los parámetros urbanísticos y edificatorios vigentes y que son materia de sanción administrativa o penal correspondiente.

No se autorizarán ampliaciones de obras en altura, correspondiendo conforme a la zonificación RDB una altura máxima de 02 pisos, más azotea.

Para los inmuebles ubicados en el Centro Tradicional de Chaclacayo, **Sub Zona "A"**, con frente a la Av. Nicolás Ayllón, la altura máxima de edificación no será mayor de 12 mts. A plomo de fachada, en concordancia con la zonificación vigente CZ Comercio Zonal, manteniéndose el concepto de colindancia de alturas para las nuevas edificaciones en relación a las existentes.

**4. LOTE MÍNIMO NORMATIVO:**

El lote mínimo normativo en la **Sub Zona "A"**, será el existente, no permitiéndose la subdivisión de lotes.

**5. FRENTE MÍNIMO NORMATIVO:**

El frente mínimo normativo es el existente.





## MUNICIPALIDAD DE CHACLACAYO

### 6. AREA LIBRE MÍNIMA:

Establézcase que para el uso exclusivamente residencial, en la **Sub Zona "A"**, los retiros municipales así como el área libre serán los establecidos en el presente Reglamento.

### 7. RETIROS MUNICIPALES MÍNIMOS:

#### a) Retiro Municipal Frontal:

En las calles internas comprendidas en el ámbito de aplicación será de 3.00 ml, en la Avenida Nicolás Ayllón el retiro será de 5.00 ml. Manteniendo el retiro municipal existente para aquellas edificaciones antiguas anteriores a la publicación de la presente ordenanza.

#### b) Retiro Municipal Lateral y Posterior:

Para los predios de la **Sub Zona "A"**, el retiro lateral será mínimo de 1.50m. y el retiro Posterior será mínimo de 3.00 m. Manteniendo el retiro municipal existente para aquellas edificaciones antiguas anteriores a la publicación de la presente ordenanza. Exceptuando la Av. Nicolás que no cuenta con retiro lateral obligatorio, dada su condición de asignación de zonificación CZ.

Los retiros municipales deberán quedar completamente libres de construcciones, **por lo que no se permitirá bajo ningún concepto el uso temporal de los mismos.**

Los retiros reglamentarios frente a las vías deberán presentar tratamiento paisajista con arborización y zonas de esparcimiento peatonal y no se permitirá estacionamiento en el retiro municipal. Todas las plazas de estacionamientos deben considerarse dentro del área útil del lote, permitiéndose un solo acceso para el estacionamiento de 3.00 ó 6.00; según corresponda con el Reglamento Nacional de Edificaciones.

### 8. ESTACIONAMIENTOS:

Los índices de Estacionamiento para las edificaciones residenciales, en la **Sub Zona "A"**, será de: 01 ESTACIONAMIENTO cada Vivienda como mínimo.

### 9. CERCOS:

Para la **Sub Zona "A"**, en los retiros municipales no se autorizará la construcción de cercos frontales de ningún tipo, con la finalidad de dar mayor amplitud visual e integrar los espacios urbanos. Solo se mantendrán aquellos edificados con anterioridad a la norma vigente y que para su edificación hayan contado con la respectiva licencia municipal de edificación o por tratarse de una edificación antigua.

### 10. USOS EN AZOTEAS:

En la **Sub Zona "A"**, podrán ser utilizadas como áreas de esparcimiento, jardines y áreas verdes, no permitiéndose áreas techadas. Admitiéndose sólo el uso de pérgola o techo de sol y sombra que no exceda el área de 20.00 m<sup>2</sup>, de características acorde con el entorno y unidad arquitectónica del inmueble.

### 11. ASPECTO EXTERNO:

En la **Sub Zona "A"**, la forma, colores y materiales de las futuras edificaciones deberán armonizar con el entorno urbano, las áreas verdes y las edificaciones existentes, en concordancia con el estilo colonial de una época predominante en algunas casonas.





MUNICIPALIDAD DE CHACLACAYO

<p><b>NORMAS ESPECIFICAS DE</b></p> <p><b>ZONIFICACION PARA LA ZONA DE</b></p> <p><b>REGLAMENTACION ESPECIAL</b></p> <p><b>CENTRO TRADICIONAL DE CHACLACAYO</b></p>	<p><b>FICHA</b></p> <p><b>Nº 02</b></p>
---	---



**SUB – ZONA B**



**12. ÁMBITO DE APLICACIÓN:**

La Sub-Zona B, está delimitada por el cuadrante comprendido entre la calle El Rosario, Los Pinos, Calle Los Robles, Calle La Fontana, Calle Los Álamos y Av. Nicolás Ayllón (al Oeste de Sub Zona A) y por calle La Floresta, Los Tacones, Los Geranios y Av. Nicolás Ayllón (al este de la Sub Zona A), tal como se muestra en el plano de sub-zonas. Actualmente con zonificación **RDB** – Residencial de Densidad Media y **CZ** Comercio Zonal en lo que corresponde a la Av. Nicolás Ayllón. Siendo la presente normativa de aplicación a todos los predios con frente a dichas calles, exceptuando la calle El Rosario y Los Geranios, que se encuentran reguladas en el ámbito de aplicación de la Sub Zona “A”.



**13. USOS PERMITIDOS:**

Para los inmuebles ubicado en la Zona Centro Tradicional de Chaclacayo **Sub Zona B**, se permitirá el uso residencial para viviendas Unifamiliares y Multifamiliares de acuerdo al Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas establecido para la Zona de Reglamentación Especial o Zona Centro Tradicional de Chaclacayo, en concordancia con la zonificación actual RDB.

**14. ALTURA ESPECÍFICA DE EDIFICACIÓN:**

Para los inmuebles ubicados en la Zona Centro Tradicional de Chaclacayo, **Sub Zona B**, se mantendrá las alturas de las edificaciones existentes; excepto aquellas que se hayan edificado contrariamente a los parámetros urbanísticos y edificatorios vigentes y que son materia de sanción administrativa o penal correspondiente.

Las ampliaciones de obras en altura, deberán sujetarse estrictamente a la altura permitida; según parámetros urbanísticos y edificatorios. Correspondiendo conforme a la zonificación RDB una altura máxima de 02 pisos, más azotea.

Para los inmuebles ubicados en el Centro Tradicional de Chaclacayo, con frente a la Av. Nicolás Ayllón, la altura máxima de edificación no será mayor de 12 mts. a plomo de fachada, en concordancia con la zonificación vigente CZ Comercio Zonal, manteniéndose el concepto de colindancia de alturas para las nuevas edificaciones en relación a las existentes.

**15. LOTE MÍNIMO NORMATIVO:**

El lote mínimo normativo en la **Sub Zona “B”**, será el establecido en los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios correspondiente a Uso Residencial, manteniendo los existentes, permitiéndose la





## MUNICIPALIDAD DE CHACLACAYO

subdivisión del lotes, siempre que estos cumplan con las dimensiones mínimas del lote normativo, correspondiendo conforme a la zonificación actual RDB el lote mínimo normativo de 300.00 m<sup>2</sup>.



### 16. FRENTE MÍNIMO NORMATIVO:

El frente mínimo normativo en la **Sub Zona "B"**, será el existente. Y para los casos de subdivisión con lotes resultantes de 300.00 m<sup>2</sup>. El frente mínimo normativo no será menor a 1/3 de la profundidad del lote.

### 17. ÁREA LIBRE MÍNIMA:

Establézcase que para el uso exclusivamente residencial en la **Sub Zona "B"**, los retiros municipales así como el área libre serán los establecidos en el presente Reglamento.

### 18. RETIROS MUNICIPALES MÍNIMOS:

#### a). Retiro Municipal Frontal:

En las calles internas comprendidas en el ámbito de aplicación será de 3.00 ml, en la Avenida Nicolás Ayllón el retiro será de 5.00 ml. Manteniendo el retiro municipal existente para aquellas edificaciones antiguas anteriores a la publicación de la presente ordenanza

#### b). Retiro Municipal Lateral y Posterior:

Para los predios ubicados en la **Sub Zona "B"** no será exigible el retiro lateral. El retiro Posterior será mínimo de 3.00 m. Manteniendo el retiro municipal existente para aquellas edificaciones antiguas anteriores a la publicación de la presente ordenanza. Exceptuando la Av. Nicolás que no cuenta con retiro lateral obligatorio, dada su condición de asignación de zonificación CZ.

Los retiros municipales deberán quedar completamente libres de construcciones, **por lo que no se permitirá bajo ningún concepto el uso temporal de los mismos.**

Los retiros reglamentarios frente a las vías deberán presentar tratamiento paisajista con arborización y zonas de esparcimiento peatonal, permitiendo estacionamiento en el Retiro Municipal, con un solo acceso para estacionamiento de 3.00 ó 6.00; según corresponda con el Reglamento Nacional de Edificaciones,

### 19. ESTACIONAMIENTOS:

Los índices de Estacionamiento para las edificaciones residenciales, en la Sub Zona "B", será de: 01 ESTACIONAMIENTO cada vivienda como mínimo.

### 20. CERCOS:

Para la **Sub Zona "B"**, en los retiros municipales se autorizará la construcción de cercos frontales, siempre que estos se integren espacialmente a los espacios urbanos públicos a través de un cerco parcialmente traslucido o con registro o rejas que permitan su integración espacial con la vía pública.





## MUNICIPALIDAD DE CHACLACAYO

### 21. USOS EN AZOTEAS:

En la **Sub Zona "B"**, podrán ser utilizadas como áreas de esparcimiento, jardines y áreas verdes, permitiendo áreas techadas para ambientes de servicios u otros usos con un área no mayor a los 30.00 m<sup>2</sup>.

### 22. ASPECTO EXTERNO:

En la **Sub Zona "B"**, la forma, colores y materiales de las futuras edificaciones deberán armonizar con el entorno urbano, las áreas verdes y las edificaciones existentes, se utilizará colores de pintura en tonos claros de contraste y/o complementarios a los colores tradicionales predominantes en el estilo colonial.

