



MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA  
ALCALDIA

ORDENANZA No. 920

EL ALCALDE METROPOLITANO DE LIMA;

POR CUANTO

EL CONCEJO METROPOLITANO DE LIMA;

Visto en Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 16 de Marzo de 2006 la Propuesta de Ordenanza que Aprueba el Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo del Distrito de Miraflores, conformante del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana, elaborada por el Instituto Metropolitano de Planificación en coordinación con el Distrito y la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura; y,

De conformidad con lo opinado por la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura en su Dictamen N° 014-2006-MML-CMDUVN de fecha 14 de Febrero de 2006

Aprobó la siguiente:

#### ORDENANZA

#### QUE APRUEBA EL REAJUSTE INTEGRAL DE LA ZONIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO DEL DISTRITO DE MIRAFLORES CONFORMANTE DEL AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO III DE LIMA METROPOLITANA

##### Artículo 1°.- Plano de Zonificación de los Usos del Suelo:

Aprobar el Plano de Zonificación de los Usos del Suelo del Distrito de Miraflores, conformante del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana (Plano N° 01), el mismo que es parte de la presente Ordenanza como Anexo N° 01. Este Plano de Zonificación no define límites distritales.

##### Artículo 2°.- Normas Generales de Zonificación de los Usos del Suelo:

Aprobar las Normas Generales de Zonificación de los Usos del Suelo del Distrito de Miraflores, conformante del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana: Cuadros N° 01 Resumen de Zonificación Residencial y Cuadro N° 02 Resumen de Zonificación Comercial y las Especificaciones Normativas de la Zonificación, las mismas que forman parte de la presente Ordenanza como Anexo N° 02.

##### Artículo 3°.- Plano de Alturas de Edificación en Ejes Viales y Áreas Estratégicas de Nivel Metropolitano:

Aprobar el Plano de Alturas de Edificación correspondiente al Distrito de Miraflores (Plano N° 02), que forma parte de la presente Ordenanza como Anexo N° 03, el mismo que comprende los predios con frente a los ejes viales metropolitanos y dentro de las áreas estratégicas de nivel metropolitano en el Distrito.

##### Artículo 4°.- Planos de Alturas de Edificación en Ejes Viales y Sectores Urbanos de Nivel Local:

Disponer que los Planos de Alturas de Edificación correspondientes a los predios con frente a ejes viales y sectores urbanos de nivel local del Distrito de Miraflores, se aprueben por Ordenanza Distrital, en estricta sujeción con los rangos establecidos en las Normas Generales de Zonificación (Anexo N° 02) y en los Planos de Alturas de Nivel Metropolitano (Plano N° 02), aprobadas por la presente Ordenanza Metropolitana y previa opinión favorable del Instituto Metropolitano de Planificación. La Ordenanza Distrital será remitida a la Municipalidad Metropolitana de Lima para su conocimiento y registro.

##### Artículo 5°.- Concepto de Colindancia de Alturas:

Establecer que en el área materia de la presente Ordenanza, complementariamente a las Alturas normativas y Plano de Alturas aprobados, se aplica el concepto de Colindancia para precisar el número de





pisos o altura de edificación que corresponde a un predio que se ubica inmediatamente vecino a una edificación existente de mayor altura. Los criterios aprobados se especifican en las Normas Generales de Zonificación (Anexo N° 02)

**Artículo 6°.- Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas:**

Disponer que la Municipalidad Distrital de Miraflores, en estricta sujeción al Plano de Zonificación de los Usos del Suelo y las Normas Generales de Zonificación, formule el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas que corresponde a su Distrito, el cual se evaluará y aprobará mediante Ordenanza Metropolitana.

**Artículo 7°.- Parámetros Urbanísticos y Edificatorios:**

Establecer que la Municipalidad Distrital de Miraflores, en estricta sujeción a las normas aprobadas en la presente Ordenanza, formule y apruebe por Decreto de Alcaldía, los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios de Estacionamientos, Retiros, Tamaños Mínimos de Departamentos, para aplicación en su jurisdicción.

**Artículo 8°.- Compatibilidad de Usos de Suelo en Zonas Residenciales.-**

Establecer como Norma General para la aplicación de la Zonificación de los Usos en el área materia de la presente Ordenanza, que la edificación o funcionamiento de Centros de Educación Inicial, Centros de Educación Básica (en lotes menores a 2,400 m<sup>2</sup>), Comercios Locales, Postas Sanitarias, Centros de Culto Religioso, Áreas Verdes Locales, Equipamiento Comunal a nivel de Barrio y los Aportes que se transfieren con las Habilitaciones Urbanas, son compatibles con las Zonas Residenciales y por tanto, no tienen necesariamente calificación especial en los Planos aprobados por la presente Ordenanza. La aprobación de su instalación, construcción u operación, depende únicamente de la Municipalidad Distrital de Miraflores, quien elaborará los criterios específicos para su localización.

**Artículo 9°.- Aplicación de las Normas Generales de Zonificación de los Usos del Suelo.-**

Establecer que los casos que planteen los propietarios de predios del Distrito de Miraflores, respecto de la aplicación de cualquiera de las Normas Generales de Zonificación de los Usos del Suelo aprobados por la presente Ordenanza, se resuelvan en Primera Instancia a través de la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos de la Municipalidad Distrital y en Segunda Instancia, a través de la Comisión Técnica Calificadora Provincial de Proyectos de la Municipalidad Metropolitana de Lima, de conformidad a lo que dispone el Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2000-MTC del 27 de Febrero de 2000 y Decreto Supremo N° 011-2005-VIVIENDA de fecha 12 de Mayo del 2005.

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**PRIMERA.-** Dispóngase que dentro del plazo de 30 días calendario la Municipalidad Distrital de Miraflores remita a la Municipalidad Metropolitana de Lima, la propuesta del Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas de su jurisdicción, para su aprobación mediante Ordenanza Metropolitana.

**SEGUNDA.-** Dispóngase que dentro del plazo de 30 días calendario la Municipalidad Distrital de Miraflores, previa coordinación técnica con el Instituto Metropolitano de Planificación de la Municipalidad Metropolitana de Lima, apruebe por Ordenanza Distrital el Plano de Alturas de Edificación correspondiente a los predios con frente a ejes y sectores urbanos de Nivel Local del Distrito de Miraflores.

**TERCERA.-** Dispóngase, que dentro del plazo de 45 días calendario, la Municipalidad Distrital de Miraflores, formule y apruebe por Decreto de Alcaldía, las Normas sobre Estándares de Calidad y el Cuadro de Niveles Operacionales para la localización de Actividades Urbanas en el Distrito.

**CUARTA.-** Dispóngase que durante los plazos a que se refieren las Disposiciones Transitorias precedentes y hasta que se aprueben esos nuevos instrumentos normativos, mantienen su vigencia los actuales, en todo lo que no se opongan a los Planos y Normas Generales que se aprueban con la presente Ordenanza.



### DISPOSICIONES FINALES

**PRIMERA.-** Garantícese la estabilidad y vigencia de los Planos y Normas de Zonificación de los Usos del Suelo del Distrito de Miraflores que se aprueban mediante la presente Ordenanza, disponiéndose que los mismos, dentro de dos años, sean evaluados conjuntamente por la Municipalidad Distrital y la Municipalidad Metropolitana de Lima, pudiendo ser reajustados en lo pertinente.

Durante dicho período, se suspenden los Cambios Específicos de Zonificación, salvo que las solicitudes se califiquen de Interés Local o de Interés Metropolitano, para lo cual, se seguirá el Procedimiento que se precisa en la Segunda Disposición Final.

Los Certificados de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios emitidos con anterioridad mantendrán su vigencia por el período que fueron otorgados, pudiendo el propietario optar por la nueva Zonificación de convenir a sus intereses, recabando para ello un nuevo Certificado.

Las Ordenanzas Metropolitanas sobre Cambios Específicos de Zonificación, promulgadas antes de la vigencia de la presente Ordenanza tienen plena vigencia y su aplicación se evaluará en el Plazo establecido en el Primer Párrafo del presente Artículo.

**SEGUNDA.-** Dispóngase que los Planos y las Normas Generales de Zonificación de los Usos del Suelo que se aprueban mediante la presente Ordenanza, excepcionalmente, podrán ser modificados a través de Cambios Específicos que promueva la inversión pública o privada, debidamente sustentados y declarados de interés local y/o metropolitano por la Municipalidad Distrital de Miraflores y/o por la Municipalidad Metropolitana de Lima, de conformidad con el siguiente procedimiento:

1° La Municipalidad Distrital, evaluando técnicamente el comportamiento de la Zonificación en el área urbana y tomando en cuenta la opinión de los vecinos directamente afectados (ubicados en ambos frentes de la vía en donde se localiza la zona materia del cambio y, de manera opcional, en el predio posterior y en las manzanas circundantes), estudiará la factibilidad del Cambio Específico de Zonificación. El órgano competente de la Municipalidad Distrital formulará el Informe Técnico correspondiente.

2° La Municipalidad Distrital de Miraflores, mediante Acuerdo de Concejo declarará de Interés local la propuesta de Cambio Específico de Zonificación, elevándolo a la Municipalidad Metropolitana de Lima. En el caso de una iniciativa de interés metropolitano, localizada en ejes viales y/o áreas estratégicas de nivel metropolitano, la Municipalidad Distrital emitirá los informes que correspondan de conformidad al numeral 1°, y lo elevará a la Municipalidad Metropolitana de Lima

3° La Municipalidad Metropolitana de Lima, evaluará la propuesta y emitirá opinión técnica a través de la Gerencia de Desarrollo Urbano, del Instituto Metropolitano de Planificación y, de ser el caso, de otros órganos especializados en la materia.

4° El Concejo Metropolitano de Lima, de considerarlo conveniente, aprobará el Cambio Específico de Zonificación mediante Ordenanza.

**TERCERA.-** Dispóngase que en el Área de Tratamiento III del Distrito de Miraflores no es de aplicación el Artículo 34.2 de la Ordenanza N° 620-MML y el Artículo Primero de la Ordenanza N° 738-MML.

**CUARTA.-** Incorpórese en el Artículo 29.1 Residenciales (R) de la Ordenanza N° 620-MML, la categoría de Zonificación Residencial de Densidad Muy Alta (RDMA) cuyas características generales son: Vivienda Multifamiliar; Lote Mínimo 800 m<sup>2</sup>; Frente Mínimo: 18 ml.; Altura de Edificación: más de 12 pisos; Área Libre: 40%.

**QUINTA.-** Ratifíquese que los Aportes resultantes de los Procesos de las Habilitaciones Urbanas, son inalienables, inembargables e imprescriptibles y, en ningún caso, pueden ser transferidos a particulares y modificarse el uso para el que fueron destinados. Teniendo en cuenta el objeto social del Servicio de Parques de Lima – SERPAR Lima y el Fondo Municipal de Renovación Urbana – FOMUR, estos podrán



MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA  
ALCALDIA

920

enajenar los bienes que reciben en aportes de acuerdo a su normativa, de conformidad con la Ordenanza N° 836-MML.

**SEXTA.**- Dispóngase, que todos los Órganos ejecutivos de la Municipalidad Metropolitana de Lima y de la Municipalidad Distrital de Miraflores, coordinen permanentemente y ejerzan un estricto control sobre las actividades constructivas y de funcionamiento en los predios que se edifiquen, operen y/o se regularicen a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, garantizando en forma especial, el mejoramiento del entorno ambiental y el irrestricto uso público de los espacios y vías que son propiedad de la ciudad.

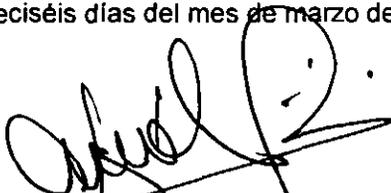
**SETIMA.**- Suspéndase para el sector del Distrito de Miraflores conformante del Área de Tratamiento III de Lima Metropolitana, la aplicación de toda norma y/o disposición que se oponga a la presente Ordenanza.

**OCTAVA.**- Los planos aprobados por la presente Ordenanza serán publicitados en el Diario Oficial "El Peruano" y adicionalmente a través del Portal Web de la Municipalidad Metropolitana de Lima, [www.munlima.gob.pe](http://www.munlima.gob.pe).

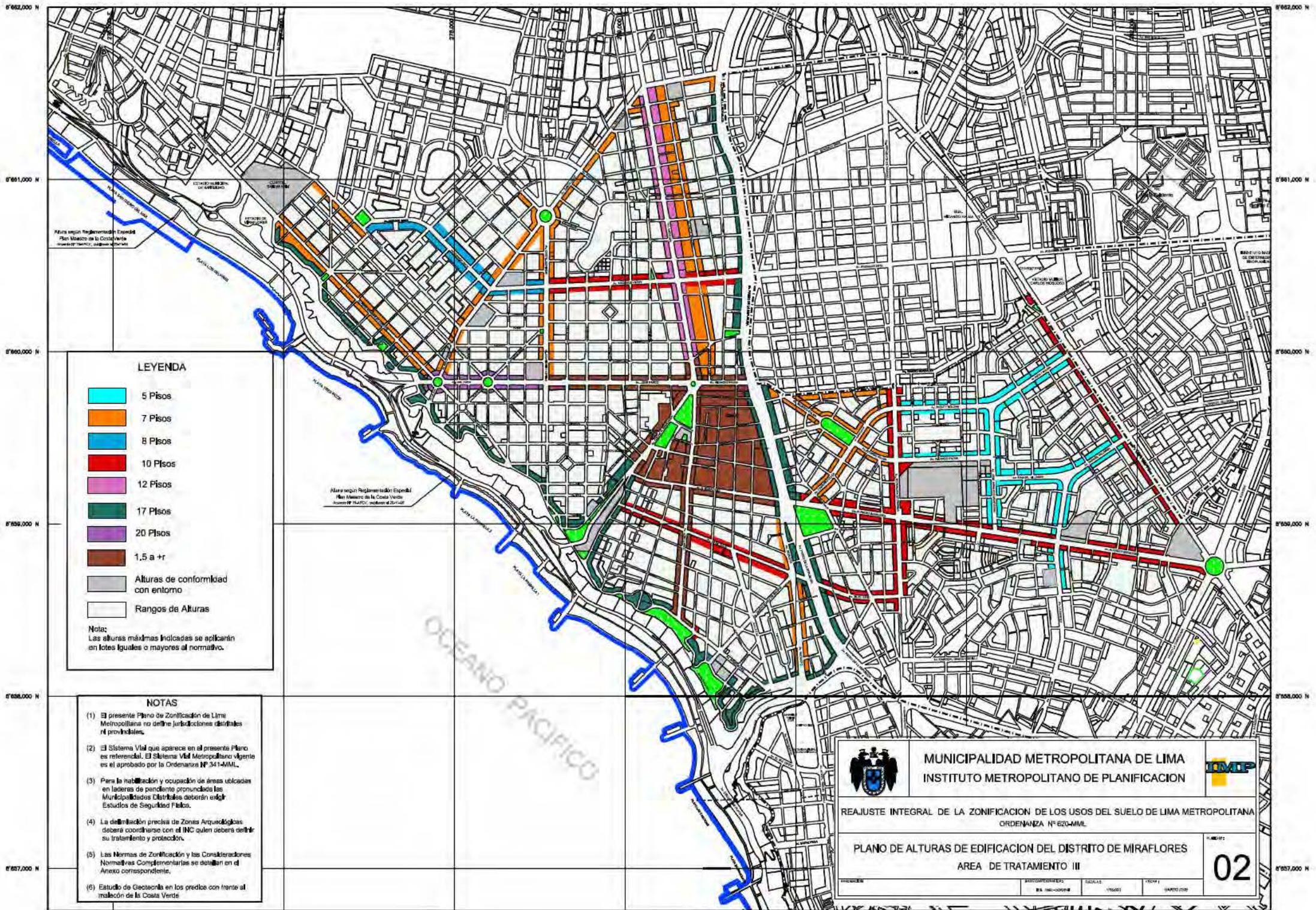
**POR TANTO**

**MANDO SE REGISTRE, PUBLIQUE Y CUMPLA,**

En Lima, a los dieciséis días del mes de marzo del año dos mil seis.

  
 **JOSE ALBERTO DANOS ORDÓÑEZ**  
Secretario General del Concejo

 **LUIS CASTAÑEDA LOSSIO**  
ALCALDE DE LIMA



**LEYENDA**

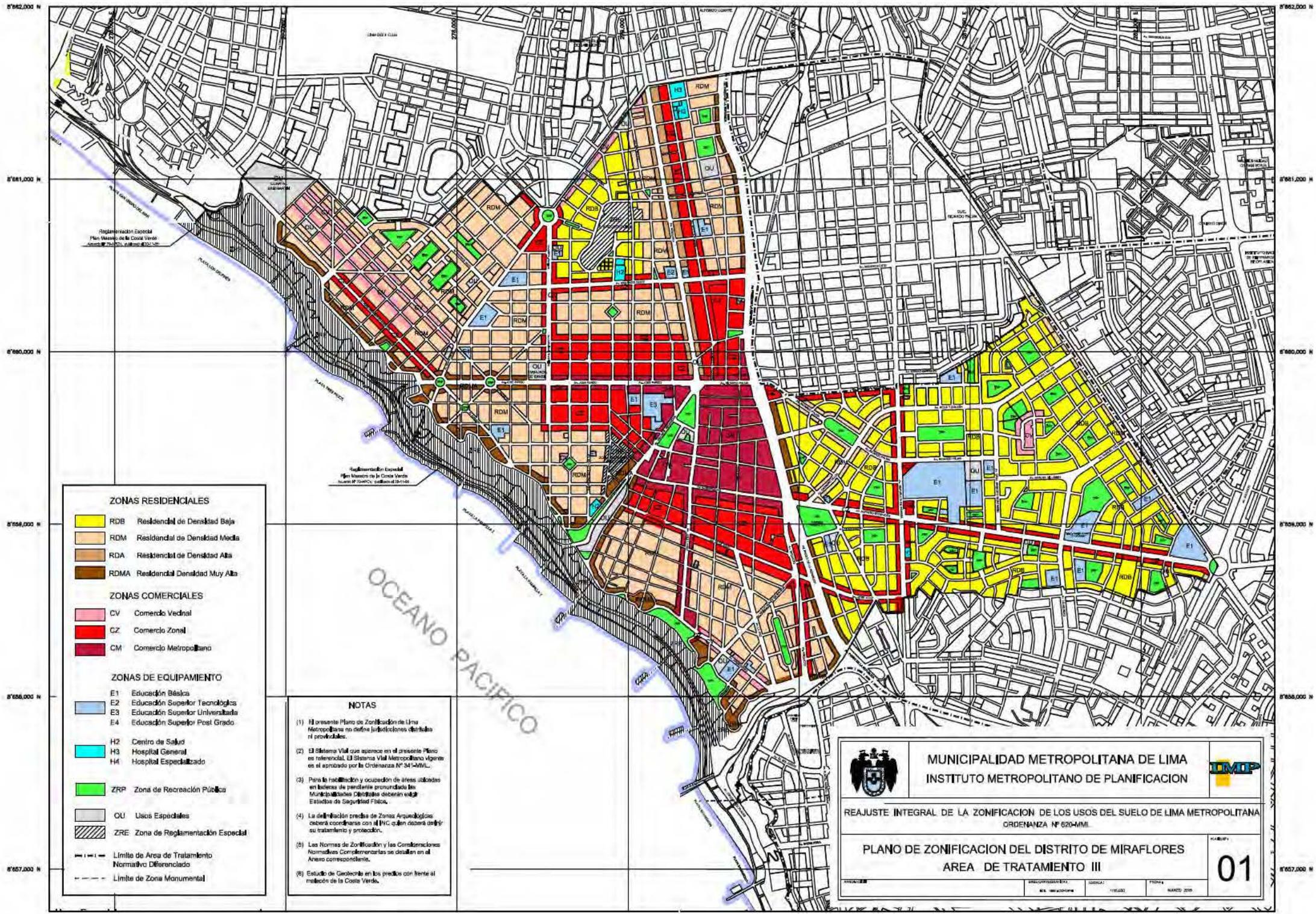
- 5 Pisos
- 7 Pisos
- 8 Pisos
- 10 Pisos
- 12 Pisos
- 17 Pisos
- 20 Pisos
- 1,5 a +r
- Alturas de conformidad con entorno
- Rangos de Alturas

**Nota:**  
Las alturas máximas indicadas se aplicarán en lotes iguales o mayores al normativo.

**NOTAS**

- (1) El presente Plano de Zonificación de Lima Metropolitana no define jurisdicciones distritales ni provinciales.
- (2) El Sistema Vial que aparece en el presente Plano es referencial. El Sistema Vial Metropolitano vigente es el aprobado por la Ordenanza Nº 341-MML.
- (3) Para la habilitación y ocupación de áreas ubicadas en laderas de pendiente pronunciada las Municipalidades Distritales deberán exigir Estudios de Seguridad Fielos.
- (4) La delimitación precisa de Zonas Arqueológicas deberá coordinarse con el INC quien deberá definir su tratamiento y protección.
- (5) Las Normas de Zonificación y las Consideraciones Normativas Complementarias se detallan en el Anexo correspondiente.
- (6) Estudio de Geotecnia en los predios con fronde al malacón de la Costa Verde.

	<p><b>MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA</b> <b>INSTITUTO METROPOLITANO DE PLANIFICACION</b></p>	
<p>REAJUSTE INTEGRAL DE LA ZONIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO DE LIMA METROPOLITANA ORDENANZA Nº 620-MML</p>		
<p>PLANO DE ALTURAS DE EDIFICACION DEL DISTRITO DE MIRAFLORES AREA DE TRATAMIENTO III</p>		<p>02</p>
PROYECTO	AUTORIDADES	FECHA
E.E. 1982-0008	1982	MAYO 2008



ZONAS RESIDENCIALES	
	RDB Residencial de Densidad Baja
	RDM Residencial de Densidad Media
	RDA Residencial de Densidad Alta
	RDMA Residencial Densidad Muy Alta
ZONAS COMERCIALES	
	CV Comercio Vecinal
	CZ Comercio Zonal
	CM Comercio Metropolitano
ZONAS DE EQUIPAMIENTO	
	E1 Educación Básica
	E2 Educación Superior Tecnológica
	E3 Educación Superior Universitaria
	E4 Educación Superior Post Grado
	H2 Centro de Salud
	H3 Hospital General
	H4 Hospital Especializado
	ZRP Zona de Recreación Pública
	OU Usos Especiales
	ZRE Zona de Reglamentación Especial
	Límite de Área de Tratamiento Normativo Diferenciado
	Límite de Zona Monumental

**NOTAS**

- (1) El presente Plano de Zonificación de Lima Metropolitana no define jurisdicciones dentro ni provinciales.
- (2) El Sistema Vial que aparece en el presente Plano es referencial. El Sistema Vial Metropolitano vigente es el aprobado por la Ordenanza N° 34-14011-0.
- (3) Para la instalación y ocupación de áreas utilizadas en labores de pendiente pronunciada las Municipalidades Constituyentes deberán contar con Estudios de Seguridad Física.
- (4) La delimitación precisa de Zonas Arqueológicas deberá coordinarse con el IBC, quien deberá definir su tratamiento y protección.
- (5) Las Normas de Zonificación y las Consideraciones Normativas Complementarias se detallan en el Anexo correspondiente.
- (6) Estudio de Geología en los predios con frente al mar de la Costa Verde.



**MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA**  
**INSTITUTO METROPOLITANO DE PLANIFICACION**



---

**REAJUSTE INTEGRAL DE LA ZONIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO DE LIMA METROPOLITANA**  
ORDENANZA N° 620-2011

---

**PLANO DE ZONIFICACION DEL DISTRITO DE MIRAFLORES**  
**AREA DE TRATAMIENTO III**

01

---

PROYECTO: REAJUSTE INTEGRAL DE LA ZONIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO DE LIMA METROPOLITANA	UBICACION: MIRAFLORES	FECHA: MARZO 2011	
--	-----------------------	-------------------	--