



MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
ALCALDIA

ORDENANZA **1305**

EL ALCALDE METROPOLITANO DE LIMA;
POR CUANTO
EL CONCEJO METROPOLITANO DE LIMA;

Visto en Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 22 de octubre del 2009, el Dictamen N° 182-2009-MML-CMDUVN de la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura;

Aprobó la siguiente:

**ORDENANZA
MODIFICATORIA DEL PLANO DE ZONIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO DE LIMA METROPOLITANA
DEL DISTRITO DE MIRAFLORES, CONFORMANTE DEL
ÁREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO III DE LIMA METROPOLITANA**

ARTÍCULO PRIMERO.- Modificar el Plano de Zonificación de los Usos del Suelo de Lima Metropolitana correspondiente al distrito de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima, (Plano N° 01 – Anexo N° 01) aprobado con Ordenanza N° 920-MML publicada en el Diario Oficial El Peruano con fecha 30 de marzo del 2006, de Zona de Otros Usos (OU) a Zona de Reglamentación Especial (ZRE – Centro Empresarial, Cultural y de Convenciones), al terreno del ex Cuartel San Martín, cuya área total es de 68,400.00 m², ubicado entre la Av. Del Ejército, Calle Jorge Polar, Av. Prolongación Angamos - Av. General Córdova (Vía Arterial) y el límite con el distrito de San Isidro, en donde se ejecutará el Proyecto Centro Empresarial, Cultural y de Convenciones (en adelante ZRE-CECC).

ARTÍCULO SEGUNDO.- Aprobar los siguientes lineamientos referidos a la vialidad que deberán ser considerados en los estudios y ejecución de obras viales que deberá desarrollar el promotor en el Planeamiento Integral y Habilitación Urbana del predio:

- 2.1 Modificar la Sección Vial de la Vía Arterial (A-11) conformada por la Av. Prolongación Angamos y Av. General Córdova, desde su intersección con la calle Jorge Polar, que deberá desarrollarse íntegramente dentro de la ZRE-CECC, proyectándose su conexión con la vía de acceso al Circuito de Playas, con una sección vial tipo Avenida que conste de calzadas en ambos sentidos y un separador central, que deberá ampliarse a dos calzadas por sentido (pista principal y pista secundaria) en el tramo donde se inicie su depresión para aproximarse al intercambio a desnivel con la Av. Del Ejército, según se indica en la nueva Sección Vial Normativa contenida en el Anexo A de la presente Ordenanza.
- 2.2 En la intersección de la Av. Prolongación Angamos - Av. General Córdova con la Av. Del Ejército, deberá considerarse un Intercambio Vial a desnivel que priorice el cruce a nivel de la Av. Del Ejército en ambos sentidos y el cruce deprimido de la Av. Prolongación Angamos hacia la Vía de Acceso al Circuito de Playas de la Costa Verde, garantizando también todos los movimientos de volteo a la derecha y a la izquierda, lo cual podría resolverse mediante una solución a desnivel con rampas de acceso auxiliares entre niveles. Los elementos de Intercambio Vial se desarrollarán utilizando el área pública disponible y la ZRE-CECC, que se consideren necesarios en el diseño geométrico respectivo.
- 2.3 A lo largo del frente de la Av. Del Ejército y dentro de la ZRE-CECC, deberá considerarse el reajuste de la Sección A-58 considerando una vía auxiliar o de servicio local, una bahía de acceso y paradero de transporte público, según se indica en la Sección Vial Normativa contenida en el Anexo A de la presente Ordenanza.
- 2.4 La actual calle Jorge Polar deberá convertirse en una Avenida Jorge Polar, a través de la cual podrá desarrollarse el ingreso y salida del transporte de carga y descarga, ejecutándose las obras para la ampliación de su sección vial actual en el proceso de habilitación urbana, utilizando para ello únicamente área pública disponible sumada al área necesaria dentro de la ZRE-CECC, según se indica en la Sección Vial Normativa contenida el Anexo A de la presente Ordenanza.





debiéndose resolver a nivel semaforización sus intersecciones con las avenidas Del Ejército y Prolongación Angamos.

- 2.5 Los accesos vehiculares se deberán resolver preferentemente desde la Av. Jorge Polar y la Av. Del Ejército.

ARTÍCULO TERCERO.- Aprobar los siguientes lineamientos básicos de Usos del Suelo de la ZRE-CECC de Miraflores, que deberán ser considerados por el promotor o propietario en la etapa del desarrollo de proyecto como parte del Planeamiento Integral y Habilitación Urbana del predio y edificación:

3.1 Usos permitidos:

- Hotel de 5 estrellas, sólo será admitido como mínimo compatible este nivel de servicio, que podrá ser complementado con todos los usos y servicios previstos por la normativa vigente que califica y regula la actividad de hotelería.
- Centro de Convenciones, que podrá formar parte de las instalaciones del Hotel 5 estrellas, y deberá abarcar al menos un área para una capacidad de 1,800 personas.
- Centro Cultural, con salas y/o locales de exposiciones, teatro, cines, auditorios, ambientes para espectáculos y otros afines.
- Centro Empresarial, con oficinas de prestación de servicios profesionales y administrativas, incorporándose compatibilidad con oficinas corporativas de alto nivel, que consideren resolver de manera autónoma ambientes especializados comunes y de usos múltiples.
- Restaurantes, sólo será admitido un nivel de servicio compatible con el complejo.
- Locales comerciales, con altos estándares de confort y calidad, compatibilizándose sus giros especializados orientados preferentemente a: la promoción del turismo y comercio al por menor de artesanía, joyerías, librerías, confecciones de alta costura y otras actividades afines compatibles con el complejo.
- Opcionalmente, se podrá permitir la localización de departamentos de vivienda, con un área mayor a 200 m², a ser sustentada por el promotor.

3.2 Parámetros Urbanísticos y Edificatorios:

- Accesos vehiculares: Los accesos se resolverán desde la Av. Del Ejército y la Avenida Jorge Polar.
- Área Libre: 60% del área útil. Predominantemente deberá destinarse a jardines y arborización.
- Coeficiente de Edificación: máximo 8.0
- Altura de Edificación: Las alturas máximas de edificación serán como sigue:
 - i. Frente a la Avenida Del Ejército: 51 metros
 - ii. Frente a la Avenida Jorge Polar: 21 metros
 - iii. Frente al sector colindante con San Isidro: 12 metros
 - iv. Al interior del complejo arquitectónico, podrán incrementarse las alturas señaladas desde la línea de fachada, a partir de esta altura y hacia el interior del lote se podrá edificar bajo una línea de 45° hasta una profundidad de 25 m., luego de la cual la altura estará determinada por la aplicación del coeficiente de edificación.

ARTÍCULO CUARTO.- Lineamientos Básicos de Habilitación Urbana: La Habilitación Urbana de la ZRE-CECC de Miraflores, se regirá por las Normas de Habilitaciones para Uso Comercial del Reglamento Nacional de Edificaciones y las Ordenanzas N° 836-MML del 22 de setiembre del 2005 y N° 996-MML del 11 de febrero del 2007.

ARTÍCULO QUINTO.- El promotor deberá presentar un estudio de Planeamiento Integral que contemple: el trazo y características de las vías, la definición del lote resultante destinado al Centro Cultural, de Convenciones y Empresarial, la distribución de los componentes, la volumetría general de las edificaciones, los espacios públicos internos, los accesos vehiculares y peatonales, el Índice de Usos y otros que se consideren importantes. Este Planeamiento Integral conjuntamente con los estudios de impacto vial, serán aprobados por la Municipalidad Metropolitana de Lima con la opinión de la Municipalidad Distrital de Miraflores

ARTÍCULO SEXTO.- Encargar al Instituto Metropolitano de Planificación de la Municipalidad Metropolitana de Lima, que incorpore en el Plano de Zonificación correspondiente al distrito de Miraflores y en el Sistema Vial Metropolitano, la modificación aprobada en la presente Ordenanza.

DISPOSICION FINAL ÚNICA.- Las obras viales descritas en la presente Ordenanza serán diseñadas, ejecutadas y financiadas por el propietario o promotor de la ZRE-CECC, considerando el Estudio de Impacto Vial





**MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
ALCALDIA**

1305


aprobado por la Gerencia de Transporte Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima, luego de cumplir con los procesos de Planeamiento Integral.

POR TANTO

Mando se registre, publique y cumpla.

En Lima,

27 OCT 2009

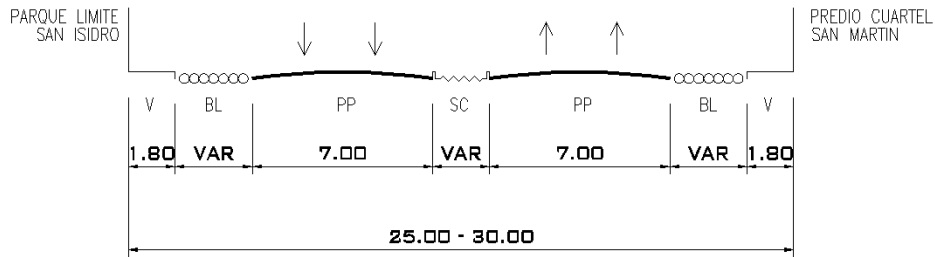
 **JOSE ALBERTO DANOS ORDÓÑEZ**
Secretario General del Consejo



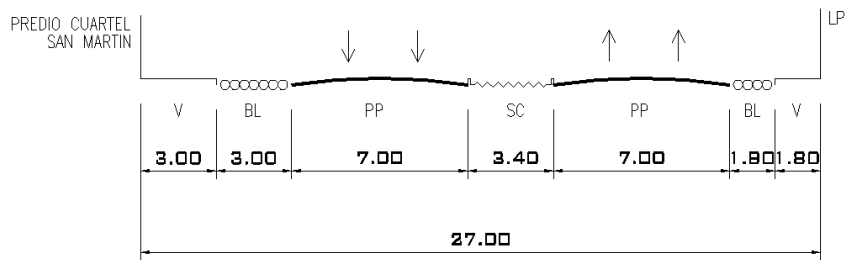
LUIS CASTAÑEDA LOSSIO
ALCALDE DE LIMA

ANEXO A

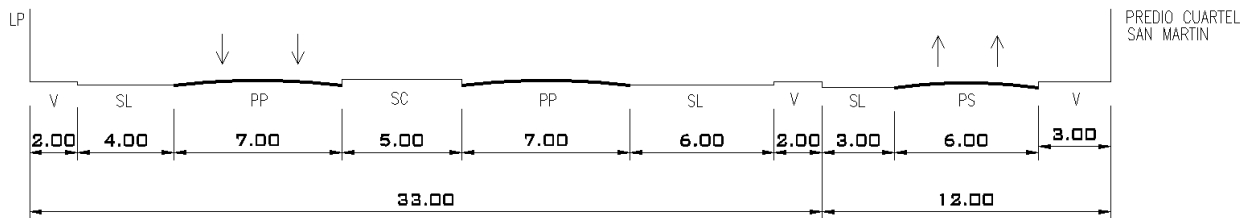
SECCIONES VIALES NORMATIVAS



Av. PROLONGACIÓN CÓRDOVA
(TRAMO: CUARTEL SAN MARTIN)



AVENIDA JORGE POLAR
(TRAMO: Av. DEL EJERCITO - Av. PROL. CÓRDOVA)



Av. DEL EJERCITO (PEREZ ARANIBAR)
(TRAMO: FRENTE AL CUARTEL SAN MARTIN)