

**Aprueban Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo del distrito de Miraflores
conformante del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana**

ORDENANZA N° 920

CONCORDANCIAS: Ordenanza N° 226 (Aprueban Plano de Alturas de Edificaciones correspondiente a Predios con frente a Ejes y Sectores Urbanos del distrito)

A. de Concejo N° 148 (Disponen que expedientes en proceso relacionados a los Cambios Específicos de Zonificación del cercado de Lima,

Santiago de Surco y Miraflores, sean remitidos a la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura, para ser resueltas en base a la Nueva Zonificación de los Usos del Suelo)

D. de Alcaldía N° 17 (Aprueban normas sobre Estándares de Calidad y Niveles Operacionales para la Localización de Actividades Urbanas del distrito)

Ordenanza N° 1012 (Aprueban Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas del distrito de Miraflores)

Acuerdo de Concejo N° 021-2008-MM (Declaran de interés local el cambio específico de zonificación de predio del antiguo Cuartel San Martín para asignarle la zonificación urbana Zona de Reglamentación Especial - ZRE)

Acuerdo de Concejo N° 038-2008-MM (Suspenden la emisión de Certificados de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios y Usos del Suelo de predio ubicado en el distrito)

Ordenanza N° 322-MM (Establecen parámetros específicos para el uso y edificación de quintas en el distrito)

Ordenanza N° 323-MM (Precisan la aplicación de la Zonificación, Altura de Edificación y Área Libre en el distrito de Miraflores)

Ordenanza N° 0342-MM (Aprueban parámetros urbanísticos y edificatorios y las condiciones generales de edificación en el distrito de Miraflores)

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° 014-2008-MML-CMDUVN de fecha 14 de febrero de 2006

Aprobó la siguiente:

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

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. (1)(2)(3)(4)(5)

(1) De conformidad con el [Artículo Primero de la Ordenanza N° 1305](#), publicada el 30 octubre 2009, se modifica 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 la presente Ordenanza, 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).

(2) De conformidad con el [Artículo Primero de la Ordenanza N° 1348](#), publicada el 11 febrero 2010, se modifica el Plano de Zonificación del Distrito de Miraflores, aprobado mediante la presente Ordenanza, de Residencial de Densidad Baja (RDB) a Educación Básica (E1), cuya área es de 544.00 m² y está ubicado en la Av. General Montagne N° 386 esquina con la Calle José Mariano Villegas N° 155-165, Mz. D1, Lote 07 de la Urbanización La Aurora.

(3) De conformidad con el [Artículo Primero de la Ordenanza N° 1402](#), publicada el 04 julio 2010, se modifica el Plano de Zonificación del Distrito de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima, aprobado mediante la presente Ordenanza, de Zona Paisajista (ZP) a Zona Turística - 2 (ZT-2), para el predio denominado "Ex Planta de Transferencia de Residuos Sólidos", cuya área es de 7,573.32 m², sumado a otras zonas colindantes, tales como, el Estadio Municipal Niño Héroe Manuel Bonilla, y la parte superior de los acantilados contiguos al área en mención, haciendo un área total de intervención de 11,832.93 m², para ser destinado al denominado Museo Lugar de la Memoria.

(4) De conformidad con el [Artículo Primero de la Ordenanza N° 1443](#), publicada el 16 octubre 2010, se modifica el Plano de Zonificación del Distrito de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima, aprobado mediante la presente Ordenanza, de Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Vecinal (CV) del predio cuya área es de 653.93 m² ubicado en la Av. Vasco Núñez de Balboa N° 730, haciendo extensivo dicho cambio a los predios ubicados con frente al inmueble del recurso y a la Av. Vasco Núñez de Balboa, según se aprecia en el Gráfico N° 01 que como Anexo forma parte integrante de la citada Ordenanza.

(5) De conformidad con el [Artículo Primero de la Ordenanza N° 1457](#), publicada el 19 noviembre 2010, se precisa por Corrección Gráfica el Plano de Zonificación del Distrito de Miraflores aprobado por la presente Ordenanza, restituyendo la calificación a Hospital General - H3, al predio correspondiente a la Clínica Oncológica Miraflores, ubicada en Calle Independencia N° 1055; de conformidad con lo establecido en los Planos de Zonificación anteriores del Distrito de Miraflores aprobados por Ordenanza N° 143 y 237-MML, del 19 de abril del año 1998 y 20 de octubre del año 1999, respectivamente.

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. (*)

(*) De conformidad con el [Artículo Segundo de la Ordenanza N° 1466](#), publicada el 02 diciembre 2010, se da por concluidas las competencias de aprobación del Plano de Alturas de Edificación correspondiente a predios con frente a ejes viales y sectores urbanos de nivel local, que la Municipalidad Metropolitana de Lima dispuso en favor de la Municipalidad Distrital de Miraflores, a través del presente Artículo.

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 m²), 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 m²; 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, éstos podrán 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.

Sétima.- 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.

POR TANTO:

Mando se registre, publique y cumpla.

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

LUIS CASTAÑEDA LOSSIO

Alcalde de Lima

[Enlace Web: Plano \(PDF\)](#)

ANEXO N° 02

ESPECIFICACIONES NORMATIVAS DE LA ZONIFICACIÓN CORRESPONDIENTE AL DISTRITO DE MIRAFLORES, CONFORMANTE DEL ÁREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO III DE LIMA METROPOLITANA

A. DE CARÁCTER GENERAL:

A.1 Los ejes que atraviesan el distrito de Miraflores, que forma parte del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana, que se califican de nivel metropolitano con fines de zonificación, son los siguientes: Vía Expresa del Paseo de la República, Angamos, Alfredo Benavides, Tomás Marsano, República de Panamá, Santa Cruz - Aramburú, Espinar, Arequipa, Petit Thouars, José Pardo, Ricardo Palma, Larco, Oscar Benavides (Diagonal), 28 de Julio, Del Ejército, Malecones de la Costa Verde (terrace superior), Casimiro Ulloa - Roca y Bologna, Montagne, Villarán, La Merced, Cáceres y Reducto.

A.2 Los siguientes espacios urbanos del distrito de Miraflores, conformante del Area de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana, que a continuación se detallan, por su ubicación, magnitud y rol operacional que cumplen en la ciudad, se califican como Áreas Estratégicas de Nivel Metropolitano: Centro Comercial localizado entre las avenidas: Oscar Benavides (Diagonal), Ricardo Palma, Paseo de la Republica y Alfredo Benavides; el Sector Urbano entre las Avenidas Arequipa y PetitThouars, desde el Ovalo Miraflores hasta las Avs. Santa Cruz - Aramburú; Cuartel del Ejército San Martín.

B. RELACIONADA CON LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS:

B.1. Las alturas máximas que se indican en los Cuadros Resumen de Zonificación Residencial y Comercial, serán de aplicación en lotes iguales o mayores al normativo. En lotes menores al mínimo normativo se aplicará la altura correspondiente a la calificación inmediata anterior.

B.2. La subdivisión de lotes sólo se permitirá cuando el lote resultante (área y frente) sea igual o mayor al mínimo normativo señalado en los Cuadros Resumen de Zonificación Residencial y Comercial. En ningún caso el lote resultante será menor a 300.00 m².

B.3. Las áreas de Aportes, producto de los Procesos de Habilitación Urbana, mantienen la finalidad con que fueron aprobadas, independientemente de la calificación señalada en el Plano de Zonificación.

B.4. En las Zonas de Comercio Vecinal (CV) y Comercio Zonal (CZ) no será obligatorio destinar el predio a uso comercial, pudiendo destinarse el mismo íntegramente al Uso Residencial. En la Zona de Comercio Metropolitano (CM), la Municipalidad Metropolitana de Lima determinará los niveles comerciales y residenciales que correspondan.

B.5. Los requerimientos de estacionamiento para Usos Especiales, serán definidos por la Municipalidad Distrital de Miraflores.

B.6. La Municipalidad Distrital de Miraflores, conformante del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana, podrá reglamentar y aprobar los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios siguientes:

B.6.1 El tamaño mínimo de departamento en edificios multifamiliares, de uno, dos y tres dormitorios.

B.6.2 El requerimiento de estacionamiento, estableciendo y regulando la correspondencia entre la unidad de vivienda y estacionamiento en el mismo edificio.

B.6.3 La utilización de semisótano para estacionamiento, en concordancia con la normativa específica.

B.6.4 Las alturas de edificación de los predios con frente a ejes viales y sectores urbanos de nivel local, exclusivamente dentro de los rangos establecidos para cada tipo de zonificación, de acuerdo con los Cuadros Resumen de Zonificación Residencial.

B.7. La altura máxima de piso a piso de los departamentos en edificios multifamiliares será de 3.00 ml.

B.8 En los Lotes ubicados frente a vías de acceso único, se permitirá una altura máxima de tres pisos y un Uso Residencial unifamiliar o bifamiliar, según lo determine la Municipalidad Distrital.

B.9. En las Zonas Residenciales, podrá incrementarse la altura de edificación normada de predios en razón de su Colindancia, según las condicionantes siguientes:

B.9.1 Los predios que colinden lateralmente con una edificación de mayor altura que la normativa, podrá edificar hasta el promedio entre la altura existente y la normada.

B.9.2 Los predios que colinden lateralmente con dos edificaciones de mayor altura que la normada, podrá edificar hasta el promedio entre las dos alturas existentes.

B.9.3 En la Zona RDB, los predios que colinden por el lado posterior con edificaciones de 8 pisos, podrán incrementar su altura de edificación hasta 4 pisos. Si colindan con edificaciones de 10 pisos, podrán incrementar la altura hasta 5 pisos y, si colindan con edificaciones de 12 pisos o más, podrán incrementar su altura de edificación hasta 6 pisos. Este criterio, será de aplicación sólo en calles con ancho mayor de 11.00 m.

Los criterios de aplicación, serán establecidos por la Municipalidad de Miraflores.

B.10. Las Azoteas podrán ser de uso común, privado o mixto, según lo determine la Municipalidad Distrital de Miraflores y podrán ser edificadas hasta el 40% del área utilizable, luego de descontar los retiros laterales ó frontales que establezca.

B.10.1 En Azoteas de uso común, el ingreso será únicamente desde la escalera principal y ascensores en caso de tenerlos, se destinará exclusivamente a uso recreacional y/o de servicios, debidamente reglamentados.

B.10.2 En Azoteas de uso privado, el ingreso será únicamente desde el Departamento correspondiente y se destinará a uso recreacional y/o de servicios: terrazas, estar, servicios higiénicos complementarios, dormitorio de servicio, cuarto de planchado y otros. En ningún caso se permitirán ambientes principales de la vivienda (sala, comedor, cocina, dormitorios).

B.11. La Municipalidad Distrital de Miraflores podrá establecer condiciones especiales de edificación, para los predios frente a Parques, avenidas y en esquinas.

C. RELACIONADA CON LAS COMPATIBILIDADES DE USO:

C.1. En las Zonas Residenciales que establezcan la Municipalidad Distrital, se puede admitir el funcionamiento de Oficinas Administrativas, hasta un 50% del área edificada del predio, a puerta cerrada, sin atención al público, sin publicidad exterior, con estacionamiento al interior del lote, y con las condicionantes adicionales indicadas en cada caso respecto a los estándares de calidad y niveles operacionales.

C.2. En las Zonas Residenciales que establezca la Municipalidad del distrito de Miraflores, se podrá permitir el funcionamiento de actividades profesionales y otros oficios, siempre y cuando sean desarrolladas directamente por el residente y se respeten las condicionantes indicadas respecto al área máxima, niveles operacionales y estándares de calidad que defina la Municipalidad Distrital.

C.3. En los predios ubicados con frente a avenidas, a criterio de la Municipalidad Distrital, podrá admitirse el funcionamiento de actividades administrativas o comerciales en el primer piso, según el Índice de Usos. Igual criterio se aplicará en Edificios Multifamiliares, siempre y cuando cuenten con ingreso independiente al uso residencial y cumplan con los niveles operacionales y estándares de calidad establecidos.

C.4 Los Lotes zonificados con Uso Educativo (E1; E2, E3 o E4), serán compatibles con el Uso Residencial del entorno sin requerir de cambio de zonificación específico, cuando concluyan sus actividades educativas.

D.- DE CARÁCTER ESPECÍFICO:

D.1. En Zonas Residenciales de Densidad Baja RDB en lote de doble frente (no en esquina), uno de ellos hacia Parque, se admitirán cuatro (4) pisos frente al parque y tres (3) pisos frente a la calle.

ANEXO N° 02

CUADRO N° 01: RESUMEN DE ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL

DISTRITO DE MIRAFLORES

ÁREA DE TRATAMIENTO III

ZONA	USOS	LOTE	FRENTE	ALTURA DE	ÁREA	ESTACIONAMIENTO
		MÍNIMO NORMATIVO (m2)	MÍNIMO NORMATIVO (ml)	EDIFICACIÓN MÁXIMA (1) (pisos)	LIBRE MINIMA	MÍNIMO
Residencial de Densidad Baja RDB	Unifamiliar y Multifamiliar	200	10	3 a 4	35%	1 cada vivienda
	Unifamiliar y Multifamiliar	300	10	5 (2)	35%	1 cada vivienda
Residencial de Densidad Media	Unifamiliar y Multifamiliar	200	10	5	35%	1 cada vivienda
	Unifamiliar y Multifamiliar	300	10	5 a 8	35%	1 cada vivienda

RDM	Multifamiliar					
Residencial de Densidad Alta	Multifamiliar	350	10	8 a 10	40%	1 cada vivienda
RDA	Multifamiliar	600	15	11 a 12	40%	1 cada vivienda
Residencial de Densidad Muy Alta	Multifamiliar	800	18	Más de 12	40%	1 cada vivienda
RDMA						

(1) Las alturas específicas de edificación que corresponden dentro del rango establecido, estarán definidas en el Plano de Alturas de Edificación

(2) La altura máxima de 5 pisos sólo será permitida en áreas específicamente determinadas por la Municipalidad Distrital o Metropolitana

(Ver Especificaciones Normativas)

ANEXO N° 02

CUADRO N° 02: RESUMEN DE ZONIFICACIÓN COMERCIAL

DISTRITO DE MIRAFLORES

ÁREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO III

ZONA	ALTURA EDIFICACIÓN	USO RESIDENCIAL COMPATIBLE	TAMAÑO DE LOTE	ÁREA LIBRE	ESTACIONAMIENTO MÍNIMO
	(1)			(2)	
CM Comercio Metropolitano	Mas de 15 pisos o 1.5 (a+r)	RDMA - RDA	Existente o	No exigible para uso comercial	1 cada 50 m2
			Según Proyecto	Los pisos destinados	
CZ Comercio Zonal	5 a 10 pisos	RDA - RDM	Existente o	a vivienda	1 cada 50 m2 dejarán

	o según entorno		Según el área Proyecto libre que se requiere según el uso residencial
CV Comercio Vecinal	3 a 5 pisos	RDM-RDB-RDDB	Existente compatible 1 cada 50 m2 o Según Proyecto
		o según entorno	

(1) Las alturas específicas de edificación que corresponden dentro del rango establecido. estarán definidas en el Plano de Alturas de Edificación

(2) Las Municipalidades Distritales podrán proponer requerimientos de estacionamiento mayores al señalado en el presente Cuadro.

(Ver Especificaciones Normativas)

[Enlace Web: Plano \(PDF\)](#)

