

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

ORDENANZA MUNICIPAL QUE MODIFICA LA ORDENANZA N° 342/MM, QUE APRUEBA LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS Y LAS CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN EL DISTRITO DE MIRAFLORES

1. LEGALIDAD DE LA PROPUESTA NORMATIVA

La propuesta normativa que “Modifica la Ordenanza N° 342/MM, que aprueba los parámetros urbanísticos y edificatorios y las condiciones de edificación en el distrito de Miraflores”, tiene amparo legal en lo dispuesto por:

- El Artículo 194° de la Constitución Política del Perú, que establece que las Municipalidades son órganos de gobierno local que gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia.
- El Artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, que dispone que la autonomía que la Constitución Política del Perú establece para las municipalidades radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico.
- El numeral 3.6 del Artículo 79° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, señala que son funciones específicas exclusivas de las municipalidades distritales, normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias; y realizar la fiscalización de construcciones, remodelaciones o demolición de inmuebles y declaratoria de fábrica.
- El Artículo IV del del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Orgánica de Municipalidades, dispone que los gobiernos locales deberán promover la adecuada prestación de los servicios públicos locales y el desarrollo integral, sostenible y armónico de su circunscripción.
- El Artículo 6° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, establece que ninguna obra de edificación podrá construirse sin sujetarse a las normas urbanísticas establecidas en los planes de desarrollo urbano y/o acondicionamiento territorial y/o planeamiento integral. Las normas urbanísticas constituyen documentos de interés público, cuya finalidad es la promoción de desarrollo ordenado de las ciudades.
- El Decreto Supremo N° 0121-2022-VIVIENDA indica que los parámetros urbanísticos y edificatorios son “Disposiciones técnicas y legales de la zonificación, componente de los Instrumentos de Planificación Urbana y/o Instrumentos de Planificación Urbana Complementarios, que regulan el diseño y las condiciones técnicas de los proyectos de habilitaciones urbanas y/o las edificaciones”.



- La Ordenanza N° 920-MML estableció los parámetros urbanísticos específicos aplicados a la realidad del distrito de Miraflores, como parte del proceso de reajuste del Planeamiento Urbano iniciado por la Ordenanza N° 620-MML del año 2006 (emitida a razón de la modificación del RAT con el D.S. N° 027-2003-VIVIENDA del año 2003, donde se elevaron las tasas de densidad luego de más de 25 años sin cambios con la norma predecesora). La presente norma estableció los parámetros urbanísticos generales y definió las normas que se podrían delegar a los distritos para efectos de detalle o parámetros edificatorios.
- Es así que, mediante el Artículo 4° de la citada ordenanza, se delega al distrito de Miraflores, los planos de Alturas de Edificación (en cantidad de pisos), en las calles de alcance local, lo cual se cumple con la Ordenanza N° 226-MM que aprueba el plano de alturas de edificación locales, la cual fue revocada por el artículo 2° de la Ordenanza N° 1466-MML, de fecha 02.12.2010.
- Mediante el Artículo 7° de la misma ordenanza, se aprueban las normas reglamentarias de Edificación del distrito, que explicaban y establecían obligaciones de detalle y dentro el resto de parámetros edificatorios, tales como Retiros diferenciados, por consolidación, el manejo de la aplicación de la zonificación en medio de la diversa lotización, esquinas, doble zonificación y, entre ellas, las ya señaladas AMUV que además contienen en un cuadro paralelo los Coeficientes de Estacionamiento, entre otros.
- En virtud de ello, con Ordenanza N° 342/MM, de fecha 07 de febrero de 2011, se establece los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios y las Condiciones Generales de Edificación del distrito de Miraflores, que regula en su artículo 10°, lo referente a las Áreas Mínimas por Unidad de Vivienda y número mínimo de estacionamientos mínimos por unidad de vivienda.
- Luego, se emitió la Ordenanza N° 520/MM, de fecha 19 de julio de 2019, que modificó el Cuadro N° 2 del Artículo 10° de la Ordenanza N° 342-MM, adjuntando un nuevo Cuadro con Área Mínima por Unidad de Vivienda (AMUV) y Estacionamiento Mínimo por Unidad de Vivienda, con plano en escala cromática, publicado en portal institucional acorde al Artículo 16°.
- La Sentencia N° 302/2023 del 09 de mayo de 2023 señaló que la zonificación, el planeamiento urbano y la determinación de altura máxima de las edificaciones son competencias municipales exclusivas.
- Asimismo, el Artículo 8.1, literal b), de la Norma A.020 “Vivienda”, contenida en el Numeral III.1 Arquitectura del Título III Edificaciones del Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE), aprobado por Resolución Ministerial N° 188-2021-VIVIENDA, establece que la vivienda para grupos familiares sin capacidad de ampliación (departamentos en edificios multifamiliares y/o en conjuntos residenciales sujetos al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común) es de 40.00 m².
- Posteriormente, con Decreto Supremo N° 005-2025-VIVIENDA, de fecha 10 de abril de 2025, que aprueba el Reglamento de Vivienda de Interés Social (VIS), establece en su artículo 18°, nuevos parámetros orientados a promover soluciones habitacionales que permitan reducir el déficit habitacional en el país, entre estos



parámetros se señala que: i) el área techada mínima de una vivienda sin posibilidad de ampliación es de 40 m², y ii) el módulo básico de vivienda con posibilidad de expansión puede partir desde 35 m².

2. CONSIDERACIONES QUE JUSTIFICAN LA APROBACIÓN DE LA PROPUESTA NORMATIVA

El distrito de Miraflores presenta una consolidada dinámica de crecimiento residencial multifamiliar, asociada a una alta demanda edificatoria, al incremento del valor del suelo y a la creciente diversificación de tipologías habitacionales; situaciones que ocurren en paralelo al crecimiento predominantemente vertical, una elevada población flotante y una mayor presión sobre la infraestructura urbana, vial y de servicios. Este escenario en constante desarrollo termina devaluando la competitividad de los parámetros actualmente vigentes, especialmente aquellos vinculados a las Áreas Mínimas por Unidad de Vivienda (AMUV).

En ese sentido, existe una necesidad imperante de realizar un cambio por parte de esta Entidad Edil respecto de las Áreas Mínimas por Unidad de Vivienda, a fin de adecuarlas a las nuevas condiciones urbanas y sociales del distrito, garantizando al mismo tiempo criterios mínimos de habitabilidad, funcionalidad y calidad residencial atendiendo a su función de promotora del desarrollo local dentro de su circunscripción señalado en Artículo I del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Orgánica de Municipalidades.

Atendiendo a esa necesidad, es de interés de la Administración, establecer mecanismos regulatorios que permitan reducir los contrastes urbanos existentes entre sectores con distintas intensidades edificatorias, promoviendo una relación más equilibrada entre densidad residencial, escala urbana y capacidad de soporte del entorno urbano. Ello permitirá evitar impactos negativos derivados de cambios abruptos de volumetría y densidad, favoreciendo una transición urbana más ordenada y coherente entre zonas colindantes.

Además, se ha identificado que la regulación vigente de las Áreas Mínimas por Unidad de Vivienda (AMUV) limita el aprovechamiento eficiente del suelo urbano en sectores con aptitud para alta y muy alta densidad residencial, reduciendo la viabilidad de proyectos compatibles con la infraestructura existente y restringiendo la posibilidad de consolidar corredores residenciales estratégicos. En atención a ello, la propuesta busca recuperar niveles de densidad residencial en dichos sectores, promoviendo procesos de renovación y consolidación urbana de manera técnica y planificada.

Asimismo, se busca lograr una integración morfológica, funcional y paisajística más armónica entre los distintos sectores del distrito, procurando compatibilizar la evolución del desarrollo inmobiliario con la preservación de la imagen urbana, el perfil residencial y las características paisajísticas de Miraflores.

Igualmente, se ha advertido que determinadas zonas residenciales de baja densidad presentan vulnerabilidad frente a procesos de sobre densificación y cambios de uso incompatibles con su configuración urbana predominante, lo que podría generar



afectaciones a la calidad residencial, el tránsito local y la capacidad de los servicios existentes.

Del mismo modo, ciertos ejes viales y avenidas principales, señalados en el Informe Técnico N° 2539-2026-SGLEP-GDU/MM, presentan potencial para procesos de renovación urbana y consolidación residencial debido a su capacidad vial y accesibilidad a través de la predominancia de categorías urbanas diferenciadas para evitar el riesgo de saturación urbana derivada de la concentración excesiva de actividades comerciales y de alterar el equilibrio funcional y la residencialidad del entorno.

En atención a dichas problemáticas, la propuesta plantea la modificación de los Artículos 6° y 10° de la Ordenanza N° 342/MM, incorporando ajustes técnicos vinculados a las Áreas Mínimas por Unidad de Vivienda (AMUV), Estacionamiento Mínimo (EM), retiros y beneficios de altura, otorgando condiciones más adecuadas y flexibles a los administrados, pero manteniendo estándares compatibles con la normativa nacional vigente y con los criterios de planificación urbana sostenible aplicables al distrito de Miraflores.

3. ANÁLISIS DEL COSTO BENEFICIO

Efectuado el análisis del costo beneficio, se verifica que el proyecto normativo, mediante el cual se propone la Ordenanza que Modifica la Ordenanza N° 342/MM, que aprueba los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios y las Condiciones de Edificación en el Distrito de Miraflores no irrogará gasto adicional al presupuesto de la Municipalidad de Miraflores, toda vez que constituyen medidas de carácter normativo y técnico cuya implementación no requiere la creación de nuevas obligaciones a la Municipalidad; así, dichas gestiones pueden ser realizadas con los mismos recursos técnicos, financieros y humanos existentes.

Por el contrario, el beneficio de la misma será contar con una regulación urbanística actualizada, técnicamente gradual y compatible con las dinámicas inmobiliarias contemporáneas del distrito, permitiendo adecuar las Áreas Mínimas por Unidad de Vivienda (AMUV) y los Estacionamientos Mínimos (EM) a las actuales condiciones urbanas, económicas y habitacionales, sin afectar los criterios mínimos de habitabilidad previstos en la normativa nacional vigente.

ORDENANZA N° XX/MM

Firmado digitalmente por:
QUEVEDO CARBAJAL Martin
Augusto FAU 20131377224 hard
Motivo: Doy V°B°
Fecha: 18/06/2026 18:06:21 -0500

Miraflores,

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MIRAFLORES

POR CUANTO:

EL CONCEJO MUNICIPAL DE MIRAFLORES;

VISTOS,, y;

CONSIDERANDO:

Que, el Artículo 194° de la Constitución Política del Perú y modificatorias, en concordancia con el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades, establece que las municipalidades son órganos de gobierno local que gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia y que dicha autonomía radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico vigente;

Que, el Artículo 39° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, establece que los concejos municipales ejercen sus funciones de gobierno mediante la aprobación de ordenanzas y acuerdos y que, en atención a ello, el artículo 40° de la referida norma dispone que las ordenanzas de las municipalidades provinciales y distritales, en la materia de su competencia, son las normas de carácter general de mayor jerarquía en la estructura normativa municipal, por medio de las cuales se aprueba la organización interna, la regulación administración y supervisión de los servicios públicos y las materias en las que la municipalidad tiene competencia normativa;

Que, los numerales 3.3 y 3.6.2 del Artículo 79° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, señala como funciones específicas exclusivas de las municipalidades distritales, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, la aprobación del plan urbano con sujeción al plan y a las normas municipales provinciales sobre la materia; así como normar, regular y otorgar autorizaciones, derecho y licencias, y realizar la fiscalización de construcción, remodelación o demolición de inmuebles y declaratoria de fábrica;

Que, el Artículo 1° de la Norma G.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones, aprobado por el Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA, señala que el Reglamento Nacional de Edificaciones tiene por objeto normar los criterios y requisitos mínimos para el Diseño y ejecución de las Habilitaciones Urbanas y las Edificaciones, permitiendo de esta manera una mejor ejecución de los Planes Urbanos, es la norma técnica rectora en el territorio nacional que establece los derechos y responsabilidades de los actores que intervienen en el proceso edificatorio, con el fin de asegurar la calidad de la edificación;

Que, mediante la Ordenanza N° 920-MML, la Municipalidad Metropolitana de Lima aprobó 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, estableciendo con el Artículo 7° que la municipalidad de Miraflores, en estricta sujeción a las normas aprobadas por dicha ordenanza, formule y apruebe los parámetros urbanísticos y edificatorios, de estacionamientos, retiros y tamaños Mínimos de Departamentos, para aplicación en su jurisdicción;

Que con Art. 4° de dicha norma se dispuso que las alturas en ejes metropolitanos quedaron establecidas en el Plano N° 02 de dicha ordenanza, y los Planos de Alturas de Edificación correspondiente a ejes viales locales, sean establecidos en sujeción a los rangos, y ser aprobados con norma distrital, lo que fue cumplido con la Ordenanza N° 226-MM, y luego solo dicha delegación de alturas locales fuera concluida expresamente para varios distritos con la Ordenanza N° 1466-MML;

Firmado digitalmente por:
OVIEDO LIRA Jose Alonso FAU
20131377224 hard
Motivo: Doy V°B°
Fecha: 19/06/2026 12:44:02 -0500

Que, a través de la Ordenanza N° 342/MM y adendas, la Municipalidad de Miraflores en cumplimiento de la delegación conferida aprobó los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, y las Condiciones Generales de Edificación incluidos parámetros de estacionamientos, retiros y tamaños Mínimos de Departamentos en el distrito de Miraflores;

Que, con la Ordenanza N° 603/MM y modificatoria, se aprobó el Reglamento de Organización y Funciones, el cual establece que la Gerencia de Desarrollo Urbano tiene como una de sus funciones, la planificación urbana del distrito, así como proponer, organizar, dirigir y ejecutar los estudios, programas, proyectos, planes y normas relacionadas con la zonificación, parámetros urbanísticos y edificatorios, usos del suelo y sistema vial, en coordinación con las unidades orgánicas competentes;

Que, mediante iniciativa del Informe Técnico N° 048-2026-GDU/MM de fecha 20.04.2026 y prosecución de análisis mediante Informe Técnico N° 2539-2026-SGLEP-GDU/MM de fecha 18.06.2026, Informe Legal N° 20-2026-SGLEP-GDU/MM de fecha 18.06.2026 y el Informe N° 368-2026-SGLEP-GDU/MM de fecha 18.06.2026, la Subgerencia de Licencias de Edificaciones Privadas eleva la propuesta de ordenanza que tiene como objeto la actualización de las Áreas Mínimas por Unidad de Vivienda (AMUV) del distrito de Miraflores;

Que, dentro de sus argumentos técnicos principales, la Subgerencia de Licencias de Edificaciones Privadas señaló que el marco normativo nacional mediante el Reglamento de Vivienda de Interés Social en el Artículo 18° del Decreto Supremo N° 005-2025-VIVIENDA, y el Artículo 8.1° literal b) de la Norma A.020, recientemente ha reducido el área mínima de unidad de vivienda habitable, corrigiendo la distorsión de anteriores normas ministeriales ya derogadas por parcialmente inconstitucionales, las que no establecían mínimos;

Que, la Gerencia de Desarrollo Urbano, a través del Memorándum N° XXX-2025-GDU/MM, da conformidad al proyecto de ordenanza propuesto por la Subgerencia de Licencias de Edificaciones Privadas;

Que, a través del Informe N° XXXX-2025-GAJ/MM, la Gerencia de Asesoría Jurídica emite opinión favorable respecto del proyecto de ordenanza elaborado por la Subgerencia de Licencias de Edificaciones Privadas;

Que, se ha cumplido con efectuar la pre publicación del proyecto normativo, cumpliendo los parámetros establecidos en Decreto Supremo N° 009-2024-JUS, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento que establece disposiciones sobre publicación y difusión de normas jurídicas de carácter general, resoluciones y proyectos normativos, teniendo como resultado XXXX;

Que, estando a lo expuesto y en uso de las facultades contenidas en el numeral 8 del Artículo 9° y Artículo 39° y 40° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, el Concejo Municipal por XXXX y con dispensa del trámite de aprobación del acta, aprobó la siguiente.

ORDENANZA QUE MODIFICA LA ORDENANZA N° 342/MM, ORDENANZA QUE APRUEBA LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS Y LAS CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN EN EL DISTRITO DE MIRAFLORES

ARTÍCULO PRIMERO. – MODIFICAR el inciso b) del Artículo 6° de la Ordenanza N° 342/MM, que aprueba los parámetros urbanísticos y edificatorios y las condiciones generales de edificación en el distrito de Miraflores, el mismo que quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo 6.- Alturas De Edificación

(...)

b) En las zonas de Comercio Metropolitano-CM, donde la altura de edificación está asignada con la fórmula:

1.5 (a + r)

a = Dimensión equivale a la sección de la vía a la que da frente la edificación en metros. (sección normativa en avenidas metropolitanas)

r = Dimensión que corresponde a la suma de los retiros reglamentarios en ambos lados de la vía. (retiros establecidos en el Plano del Art. 8° de la Ord. 342/MM)

En dicho cálculo, si se deja un retiro adicional para mejor accesibilidad, se permitirán una altura adicional de hasta 1 piso máximo.

Sobre el eje de la Av. Petit Thouars para todo uso comercial o multifamiliares, se requerirá un retiro normativo de avenida de 5.0m o más, para la implementación de una bahía de acceso vehicular sin perjuicio de la vereda y la accesibilidad peatonal al edificio.”

ARTÍCULO SEGUNDO. – MODIFICAR el Cuadro N° 2 y el texto del Artículo 10° de la Ordenanza N° 342/MM, modificada previamente por las Ordenanzas N° 520/MM y N° 385/MM, el mismo que quedará redactado de la siguiente manera en sus 5 categorías:

“(…)

Artículo 10.- ÁREAS MÍNIMAS POR UNIDAD DE VIVIENDA Y NÚMERO MÍNIMO DE ESTACIONAMIENTOS POR UNIDAD DE VIVIENDA

El área mínima por unidad de vivienda y el número mínimo de estacionamientos por unidad de vivienda se establece en el Plano N° 02 que forma parte integrante de la presente Ordenanza, tal como se detalla a continuación en el Cuadro N° 2:

ÁREA MINIMA POR UNIDAD DE VIVIENDA (AMUV)				
3 DORMITORIOS	2 DORMITORIOS	1 DORMITORIO	ESTACIONAMIENTO (EST) MINIMO POR UNIDAD DE VIVIENDA (VIV)	CLAVE Y CROMATICA
180	135	90	3 EST X VIV DE 3 DORM 1 EST X CADA DORM ADICIONAL(+4)	I
		20% DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA COMO MAXIMO	1.75 EST X VIV DE 2 DORM 1.5 EST X VIV DE 1 DORM +20% PARA VISITAS	
155	120	85	2 EST X VIV DE 3 DORM 1.75 EST X VIV DE 2 DORM 1.25 EST X VIV DE 1 DORM +15% PARA VISITAS	II
		25% DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA COMO MAXIMO		
120	95	70	1.5 EST X VIV DE 3 DORM 1.25 EST X VIV DE 2 DORM 1 EST X VIV DE 1 DORM +10% PARA VISITAS	III
		30% DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA COMO MAXIMO		
100	80	60	1.25 EST X VIV DE 3 Y 2 DORM 1 EST X VIV DE 1 DORM +10% PARA VISITAS	IV
		35% DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA COMO MAXIMO		
80	60	45	1 EST X UNIDAD DE VIV +5% PARA VISITAS	V
		40% DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA COMO MAXIMO		

En viviendas unifamiliares el área mínima será 100m², y se exigirán por lo menos un estacionamiento para frentes inferiores al mínimo normativo de 10m y dos (2) estacionamientos para los demás.

Se permitirán estacionamientos dobles uno detrás de otro, como parte del número de estacionamientos requeridos en el presente artículo, para los siguientes casos:

1. En vivienda, siempre y cuando pertenezcan a la misma unidad de vivienda.

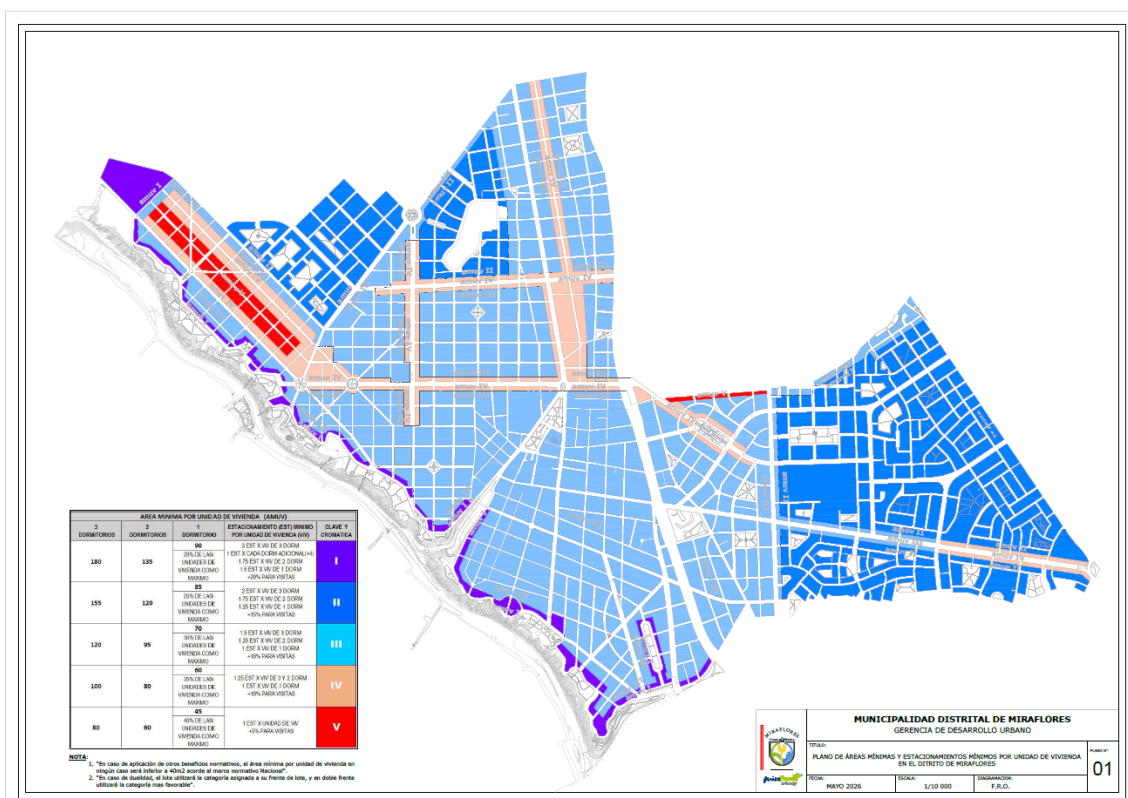
2. En locales comerciales siempre y cuando cuenten con valet parking.

Los estacionamientos requeridos para visitas deberán ser señalizados y rotulados (EV) como parte del área común, agrupados y ubicados en las áreas adyacentes o lo más cercano posible al hall de ingreso del edificio, ya sea en exteriores o como máximo en el primer sótano de estacionamiento.

En edificios mixtos, los estacionamientos de comercio deberán estar separados de los estacionamientos de vivienda y de visitas, por razones de seguridad del edificio.

(...)"

ARTÍCULO TERCERO. -MODIFICAR el Plano N° 02 del Artículo 10° de la Ordenanza N° 342/MM, el mismo que forma parte integrante de la presente ordenanza.



DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

PRIMERA. – DEROGAR el Artículo Sexto de la Ordenanza N° 520/MM, los Artículos 7°, 8°, 9° y 10° de la Ordenanza N° 385/MM, y cualquier otra norma municipal que se oponga a lo establecido en la presente Ordenanza.

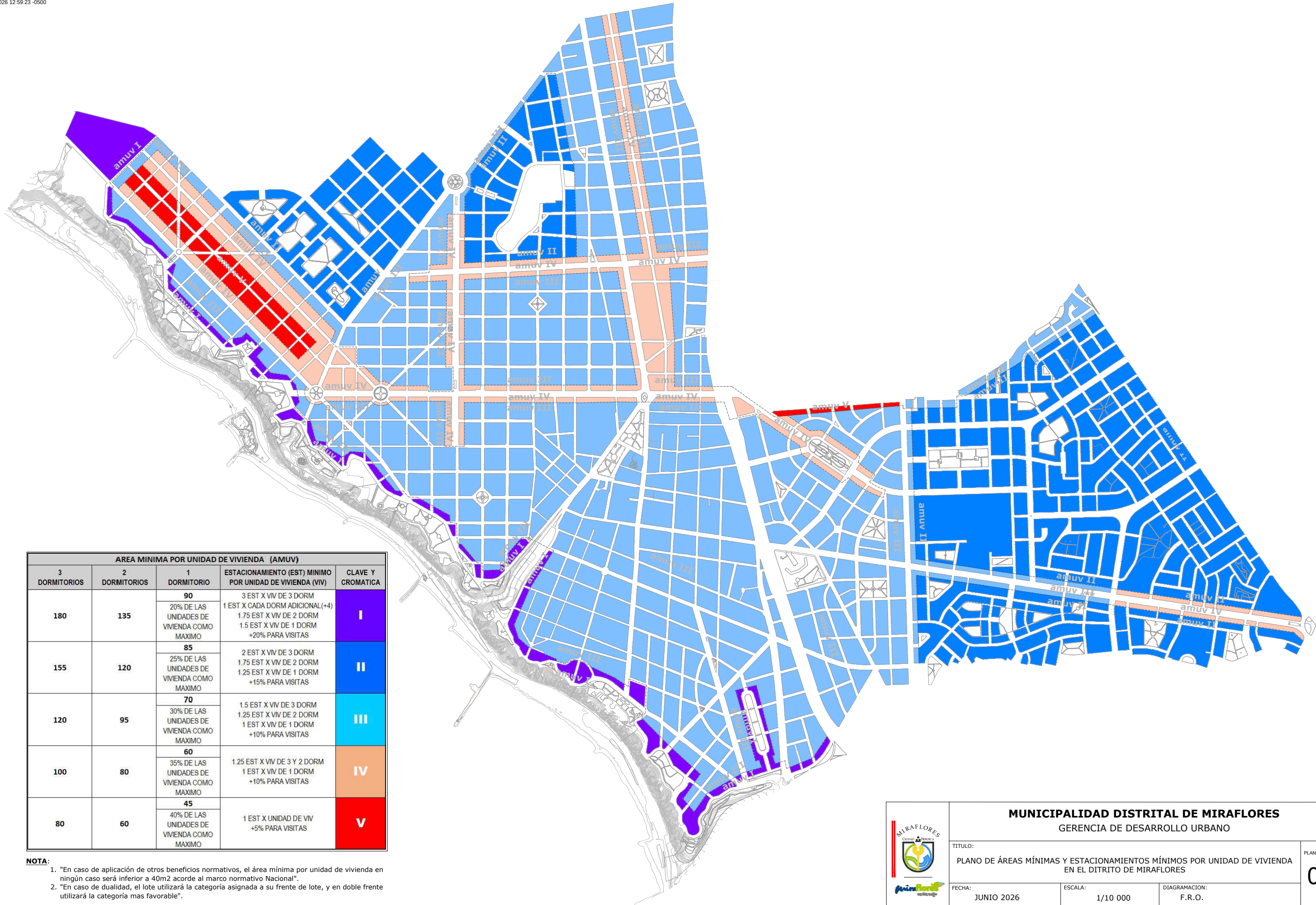
SEGUNDA. – ENCARGAR a la Subgerencia de Catastro de la Gerencia de Desarrollo Urbano la aplicación técnica del plano normativo a nivel catastral, acorde a los archivos digitales de los informes de sustento.

TERCERA. – ENCARGAR a la Subgerencia de Licencias de Edificaciones Privadas de la Gerencia de Desarrollo Urbano, el cumplimiento y aplicación de lo establecido en la presente ordenanza de acuerdo a sus competencias.

CUARTA. – ENCARGAR a la Secretaría General la publicación del texto de la presente Ordenanza en el diario oficial El Peruano y a la Gerencia de Comunicaciones e Imagen Institucional la publicación de la mencionada Ordenanza en el PORTAL Institucional de la Municipalidad Distrital de Miraflores (www.miraflores.gob.pe).

QUINTA. – DISPONER que la presente ordenanza entra en vigencia a partir del día siguiente de su publicación en el diario oficial El Peruano.

Regístrese, publíquese, comuníquese y cúmplase.



AREA MINIMA POR UNIDAD DE VIVIENDA (AMUV)				
3 DORMITORIOS	2 DORMITORIOS	1 DORMITORIO	ESTACIONAMIENTO (EST) MINIMO POR UNIDAD DE VIVIENDA (VIV)	CLAVE Y CROMATICA
180	135	90	3 EST X VIV DE 3 DORM 1 EST X CADA DORM ADICIONAL(+4) 1.75 EST X VIV DE 2 DORM 1.5 EST X VIV DE 1 DORM +20% PARA VISITAS	I
		85	25% DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA COMO MAXIMO	
155	120	85	2 EST X VIV DE 3 DORM 1.75 EST X VIV DE 2 DORM 1.25 EST X VIV DE 1 DORM +15% PARA VISITAS	II
		70	30% DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA COMO MAXIMO	
120	95	70	1.5 EST X VIV DE 3 DORM 1.25 EST X VIV DE 2 DORM 1 EST X VIV DE 1 DORM +10% PARA VISITAS	III
		60	35% DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA COMO MAXIMO	
100	80	60	1.25 EST X VIV DE 3 Y 2 DORM 1 EST X VIV DE 1 DORM +10% PARA VISITAS	IV
		45	40% DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA COMO MAXIMO	
80	60	45	1 EST X UNIDAD DE VIV +5% PARA VISITAS	V

NOTA:

1. "En caso de aplicación de otros beneficios normativos, el área mínima por unidad de vivienda en ningún caso será inferior a 40m2 acorde al marco normativo Nacional".

2. "En caso de dualidad, el lote utilizará la categoría asignada a su frente de lote, y en doble frente utilizará la categoría mas favorable".



MIRAFLORES

GOBIERNO REGIONAL

GOBIERNO LOCAL

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MIRAFLORES

GERENCIA DE DESARROLLO URBANO

TITULO:

PLANO DE ÁREAS MÍNIMAS Y ESTACIONAMIENTOS MÍNIMOS POR UNIDAD DE VIVIENDA EN EL DITRITO DE MIRAFLORES

FECHA:

JUNIO 2026

ESCALA:

1/10 000

DIAGRAMACION:

F.R.O.

PLANO N°:

02