



MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES

DECRETO DE ALCALDÍA N° 17

Miraflores, 15 MAYO 2006

**EL ALCALDE DE MIRAFLORES;**

**CONSIDERANDO:**

Que, el art. 42ª de la Ley 27972, establece que los decretos de alcaldía establecen normas reglamentarias y de aplicación de las ordenanzas, sancionan los procedimientos necesarios para la correcta y eficiente administración municipal y resuelven o regulan asuntos de orden general y de interés del vecindario, que no sean de competencia del Concejo Municipal;

Que, mediante Ordenanza N° 920-2006 la Municipalidad Metropolitana de Lima, 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;

Que, asimismo, la tercera disposición transitoria de dicha Ordenanza establece 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 del Distrito";

Que, con esa finalidad, la Subgerencia de Planificación Estratégica y Ambiental elaboró el informe N° 61-2006-SPEA/MM de la propuesta sobre Estándares de Calidad y Niveles Operacionales para la Localización de Actividades Urbanas del Distrito, la cual fue remitida al Área Ejecutiva de Gestión Urbana (GTA.01) para que realice las observaciones y recomendaciones que considere pertinentes;

Que, con fecha 24 de abril de 2006, el Área Ejecutiva de Gestión Urbana (GTA.01) remite el informe N° 104-2006-GTA.01/MM, en el cual realiza las recomendaciones del caso, las que han sido consideradas por la Subgerencia de Planificación Estratégica y Ambiental en la propuesta sobre Estándares de Calidad y Niveles Operacionales para la Localización de Actividades Urbanas del Distrito;

Estando a lo expuesto, de conformidad con las atribuciones conferidas por el inciso 6 del artículo 20º de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades;

**SE DECRETA:**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** Aprobar las normas sobre Estándares de Calidad y Niveles Operacionales para la Localización de Actividades Urbanas del Distrito, que como anexo forma parte del presente Decreto.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** Encargar a la Gerencia de Trámites y Autorizaciones, a la Gerencia de Fiscalización y Control y a la Gerencia de Planificación Local el cumplimiento de las normas aprobadas por el presente Decreto de Alcaldía.

**POR TANTO:**

**REGÍSTRESE, PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**



MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES

SERGIO MEZA SALAZAR  
Gerente de Información

Ing. FERNANDO ANDRADE CARMONA  
ALCALDE

**NORMAS SOBRE ESTÁNDARES  
DE CALIDAD Y NIVELES  
OPERACIONALES PARA LA  
LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES  
URBANAS EN EL DISTRITO DE  
MIRAFLORES**

## NORMAS SOBRE ESTÁNDARES DE CALIDAD Y NIVELES OPERACIONALES EN EL DISTRITO DE MIRAFLORES

- I CONTENIDO
- II ÁMBITO DE APLICACIÓN
- III ESTÁNDARES DE CALIDAD
- IV DESARROLLO DE PROYECTOS DEL PROGRAMA MIVIVIENDA EN EL DISTRITO DE MIRAFLORES
- V NIVELES OPERACIONALES PARA LAS ACTIVIDADES COMERCIALES Y DE SERVICIOS EN EL DISTRITO DE MIRAFLORES
- VI APLICACIÓN DE LAS NORMAS

### I. CONTENIDO

La presente norma se adecúa a la normatividad Metropolitana vigente, dispuesta en la tercera disposición transitoria de la Ordenanza N° 920-2006/MML **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**, concordado con el una "Plan Urbano Distrital de Miraflores 1996-2010".

### II. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Para los propósitos de la presente norma, el ámbito de aplicación está constituido por la jurisdicción del distrito de Miraflores, conformante del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana.

#### II.1 Delimitación de Zonas

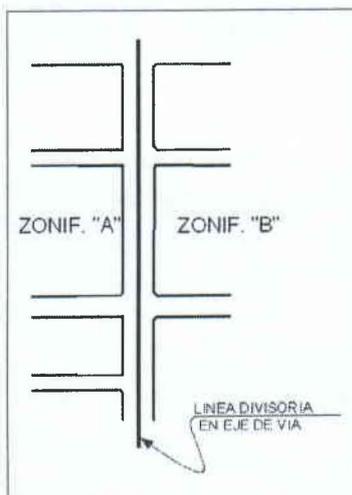
II.1.1 En el Plano de Zonificación General del Distrito de Miraflores se han delimitado las distintas zonas mediante líneas que pasan por el eje de las vías o cruzan las manzanas por los límites de propiedad.

II.1.2 En las áreas ya habilitadas, las líneas límite de zona deben interpretarse de la siguiente manera:

- a. Línea divisoria en eje de vía.-

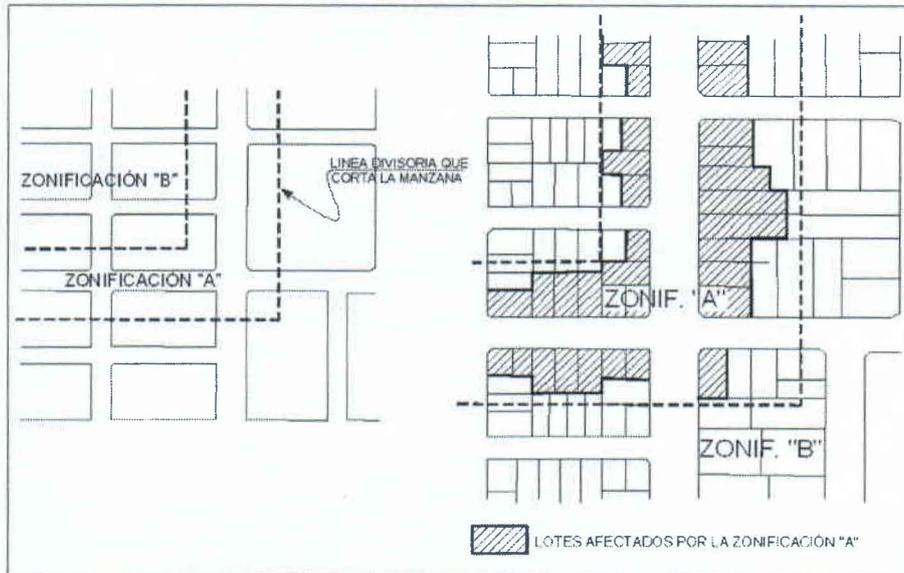
Diferencia los usos del suelo en los lotes que dan frente a una misma calle (ver gráfico N° 1).

**GRÁFICO N° 1:**



b. Línea divisoria que corta la manzana.-  
 Diferencia los usos del suelo teniendo como base la profundidad del lote cuyo frente está afectado por un uso determinado. Esto es aplicable también cuando dos líneas divisorias atraviesan una manzana determinando vías de dos usos (ver gráfico N° 2).

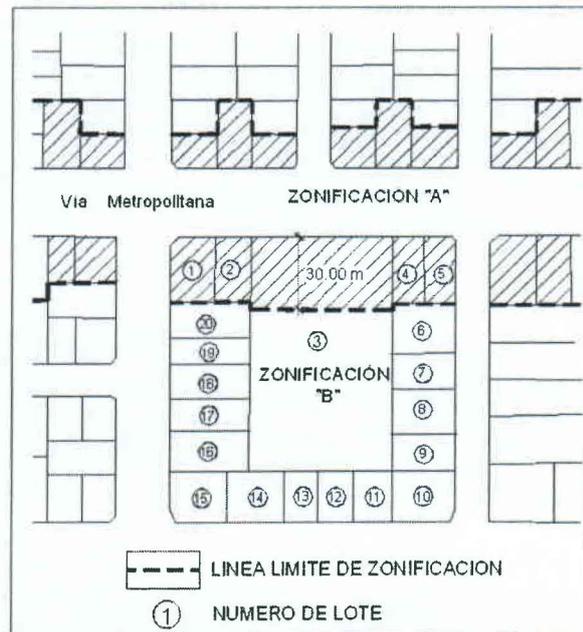
**GRÁFICO N° 2:**



c. Lotes con frente a dos calles paralelas.-  
 Cuando un lote da frente a dos calles paralelas y está cruzado por una "línea límite de zonas", cada zona afectará al terreno en áreas proporcionales a los fondos del lote normativo.  
 Sólo en casos especiales podrá optarse por uno de los usos, previo dictamen de la Comisión Técnica correspondiente.

d. En lotes con área mayor a 10,000 m<sup>2</sup>. que se encuentren frente a vías calificadas de carácter metropolitano se aplicará la zonificación de mayor jerarquía hasta una longitud de 30 metros lineales medidos desde el límite de propiedad (ver gráfico N° 3).

**GRÁFICO N° 3:**



### III. ESTÁNDARES DE CALIDAD

#### III.1 Altura de Edificación

La altura de edificación se medirá sobre el frente de vereda de la línea municipal (cota más baja de la vereda) y será la establecida en los **Planos de Altura de Edificación del Distrito de Miraflores correspondiente al Área de Tratamiento III de Lima Metropolitana**, con las siguientes precisiones:

III.1.a. En las zonas donde la altura de edificación está asignada como:

$$1.5 (a + r)$$

Donde:

a : Sección de la vía.

r : Suma de **retiros reglamentarios** en ambos lados de la vía.

No se permitirá mayor altura de edificación por más que la edificación se retire a una distancia mayor del retiro reglamentario, no existirá tolerancia alguna para este parámetro.

III.1.b. En edificios multifamiliares de uso residencial, ubicados en **RDB** (Residencial de Densidad Baja) con altura de edificación máxima de 3 ó 4 pisos, podrán incrementar esta altura máxima de edificación hasta 1.20 metros adicionales para el uso exclusivo de estacionamientos en semisótano.

III.1.c. En aquellos lotes ubicados en esquina cuyo lindero (lateral o posterior) colinde con un lote de zonificación inferior (por lo tanto, con menor altura), se podrá adoptar la mayor altura de edificación en una longitud no mayor a 30 metros lineales medidos a partir de la esquina y en dirección hacia el lote de menor zonificación.

III.1.d. El caso de **COLINDANCIA POSTERIOR** en las zonas **RDB** (Residencial de Densidad Baja) descrito en acápite B.9.3 del Anexo N° 02 de la Ordenanza N° 920-2006/MML, sólo es aplicable cuando el fondo de lote de menor densidad colinde en una longitud mayor al 50% con el fondo del lote en el cual se ubica la edificación de mayor densidad.

III.1.e. La altura de edificaciones en la zona de influencia de aeropuertos y helipuertos, estará determinada en el reglamento del sector correspondiente.

#### III.2. Estacionamientos:

III.2.a. Los accesos vehiculares y peatonales en todas las edificaciones deberán respetar los árboles, arbustos y jardineras existentes en la vía pública, con la finalidad de mantener calidad ambiental y urbana en el distrito. Si el diseño propuesto requiere de la reubicación de postes de alumbrado u otro servicio, el trámite y el costo respectivo que implique serán asumidos por el propietario del inmueble.

III.2.b. En proyectos de edificios de uso multifamiliar en zonificación residencial o comercial, en lotes con frente hasta de 15 m., sólo se podrán usar 8.00 m. como máximo de este frente para estacionamientos en el retiro municipal y para acceso a estacionamientos internos. En lotes con frentes mayores a 15.00 m. se permitirá como máximo la ocupación del 50% del frente del lote para tales fines.