



MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES

ORDENANZA N° 0342 /MM

Miraflores, 07 FEB. 2011

**EL ALCALDE DISTRITAL DE MIRAFLORES;**

**POR CUANTO:**

El Concejo Distrital de Miraflores, en Sesión Ordinaria de la fecha;

**CONSIDERANDO:**

Que, el artículo 40 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, 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, mediante Ordenanza N° 920 publicada el 30 de marzo de 2006, 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;

Que, la precitada Ordenanza en su artículo 7 establece que la Municipalidad Distrital de Miraflores, formula y aprueba por Decreto de Alcaldía los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios de Estacionamientos, Retiros y Tamaños Mínimos de Departamentos;

Que, en atención a ello la Municipalidad de Miraflores emitió el Decreto de Alcaldía N° 17 de fecha 15 de mayo de 2006, con el que se aprobó las Normas sobre Estándares de Calidad y Niveles Operacionales para la Localización de Actividades Urbanas en el distrito de Miraflores, que contiene disposiciones regulatorias sobre estacionamientos, retiro municipal, altura de edificación, área libre, entre otros aspectos;

Que, posteriormente, con fecha 29 de abril de 2007, la Municipalidad Metropolitana de Lima publicó la Ordenanza N° 1012 que aprueba el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas del distrito de Miraflores;

Que, a la luz de esta última norma, así como al amparo de la Ordenanza N° 920, se aprobó la Ordenanza N° 270-MM publicada el 05 de octubre de



2007, con la que se aprueba los Estándares de Calidad y los Niveles Operacionales para la Localización de Actividades Urbanas en el Distrito y los Requisitos Mínimos Edificatorios, regulándose también lo relacionado a estacionamientos, altura de edificación, retiros, uso de azoteas, entre otros, derogando lo dispuesto en el Decreto de Alcaldía N° 17;

Que, teniendo como base las normas anteriormente mencionadas a lo largo del tiempo se han expedido diversas disposiciones relativas a la actividad urbana en el distrito, por esa razón con Informe N° 12 -2011-SPU-GP/MM la Subgerencia de Planificación Urbana propone a la Gerencia de Planificación la compilación de las normas que a la fecha regulan diversos aspectos de la actividad urbanística y edificatoria en el distrito, proponiendo su concordancia en un texto único actualizado en lo que se refiere a la actividad urbanística y edificatoria, separándola de la normatividad correspondiente a la actividad comercial, con el fin de facilitar su lectura y cumplimiento por los administrados involucrados en cada actividad;

Que, además de compendiar las disposiciones en un sólo texto, el referido Informe señala que es necesario evaluar la normativa urbana vigente en el distrito para verificar si esta se encuentra acorde con los intereses de los vecinos y la visión de desarrollo sostenible y armónico que persigue la presente gestión;

Que, en ese sentido se considera necesario, entre otros aspectos, levantar los estándares de las construcciones en el distrito reformulando las áreas mínimas de los departamentos, cantidad de estacionamientos por unidad de vivienda y eliminar la proliferación de pequeños departamentos que fomentan la tugurización en los edificios multifamiliares;

Estando a lo expuesto, de conformidad con las atribuciones conferidas por los artículos 39 y 40 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades y con dispensa del trámite de aprobación del Acta, el Concejo Municipal por ....., aprobó la siguiente:

## ORDENANZA

### QUE APRUEBA LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS Y LAS CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN EN EL DISTRITO DE MIRAFLORES

#### ESQUEMA DE CONTENIDO

#### TITULO I CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo 1	OBJETO DE LA NORMA
Artículo 2	ALCANCES Y ÁMBITO DE APLICACIÓN
Artículo 3	DEFINICIONES



## TITULO II PARAMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS

### CAPITULO I DE LA ZONIFICACIÓN Y UBICACIÓN DEL EQUIPAMIENTO Y USOS ESPECIALES "OU"

- Artículo 4 DE LA ZONIFICACIÓN
- a) Línea divisoria de zonas en eje de vía
  - b) Línea divisoria de zonas que corta la manzana
  - c) Lotes con frente a dos calles paralelas
  - d) Lotes en esquina
  - e) Lotes acumulados
  - f) Lotes Subdivididos

- Artículo 5 UBICACIÓN DEL EQUIPAMIENTO Y USOS ESPECIALES "OU"

### CAPITULO II DE LAS ALTURAS DE EDIFICACIÓN Y LAS ÁREAS LIBRES

- Artículo 6 ALTURAS DE EDIFICACIÓN
- a) En las zonas residenciales y comerciales
  - b) En las zonas donde la altura de edificación está asignada con la fórmula:  $1.5 (a + r)$
  - c) Lotes en esquina
  - d) Lotes con frente a parque en zona RDB
  - e) Mayor altura por colindancia
  - f) Mayor altura por consolidación
  - g) Lotes de menor área que la normativa

- Artículo 7 ÁREAS LIBRES
- a) Para edificaciones destinadas a uso residencial
  - b) En edificaciones destinadas a uso mixto (vivienda/comercio)
  - c) Cómputo del área libre
  - d) Porcentajes de área libre destinados a áreas verdes
  - e) Lotes con más de un frente hacia áreas públicas

### CAPITULO III DEL USO DE RETIROS Y AZOTEAS

- Artículo 8 RETIROS

- Artículo 9 AZOTEAS
- a) Azoteas de uso privado
  - b) Azoteas de uso común



**CAPITULO IV ÁREAS MÍNIMAS POR UNIDAD DE VIVIENDA Y NÚMERO MÍNIMO DE ESTACIONAMIENTOS POR UNIDAD DE VIVIENDA Y PARA USO COMERCIAL**

Artículo 10 ÁREA MÍNIMA DE DEPARTAMENTOS Y NUMERO MÍNIMO DE ESTACIONAMIENTOS POR UNIDAD DE VIVIENDA

Artículo 11 NÚMERO MÍNIMO DE ESTACIONAMIENTOS PARA USO COMERCIAL

- a) Remodelaciones y Ampliaciones
- b) Edificaciones nuevas

**TITULO III PARÁMETROS ESPECÍFICOS**

**CAPITULO I QUINTAS**

Artículo 12 PARÁMETROS ESPECÍFICOS PARA QUINTAS

- a) Parámetros específicos para obras nuevas de edificación tipo quinta
- b) Parámetros específicos para obras de remodelación y/o ampliación en quintas existentes
- c) Restricciones de uso
- d) Requisitos para obtener licencia de obra y/o funcionamiento

**CAPITULO II CONJUNTOS RESIDENCIALES**

Artículo 13 PARÁMETROS ESPECÍFICOS PARA CONJUNTOS RESIDENCIALES

- a) Ámbito de aplicación
- b) Área neta mínima de vivienda
- c) Altura de edificación
- d) Usos
- e) Área libre
- f) Estacionamiento
- g) Porcentaje de área verde

**TITULO IV CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN**



## **CAPITULO I ORNATO Y RESIDENCIALIDAD**

Artículo 14 DEL TRATAMIENTO DE FACHADAS, PROTECCIÓN Y REGISTRO VISUAL Y DE LA PRESERVACIÓN DE LA RESIDENCIALIDAD

- a) De carácter general
- b) De las fachadas
- c) De la protección y aislamiento visual
- d) Del control del registro visual a propiedades colindantes
- e) Medidas de preservación del uso residencial
- f) Construcción por etapas

## **CAPITULO II AMPLIACIONES CON FINES TURÍSTICOS O DE ALOJAMIENTO**

Artículo 15 EN ESTABLECIMIENTOS DE HOSPEDAJE

## **CAPITULO III DE LA SEGURIDAD EN LAS OBRAS, DAÑOS A PREDIOS COLINDANTES Y HORARIOS DE EJECUCION DE OBRAS CIVILES Y AFINES**

Artículo 16 DE LA SEGURIDAD EN LAS OBRAS

Artículo 17 DE LAS DEMOLICIONES

Artículo 18 DAÑOS A PREDIOS COLINDANTES

Artículo 19 DE LAS INFRACCIONES

Artículo 20 HORARIOS DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS CIVILES Y AFINES

### **DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES**

### **DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA TRANSITORIA**

### **DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA DEROGATORIA**



## TITULO I

### CONSIDERACIONES GENERALES

#### Artículo 1.- OBJETO DE LA NORMA

La presente norma tiene por objeto promover la calidad residencial y de servicios en el distrito de Miraflores, estableciendo los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios así como las Condiciones Generales de Edificación, en concordancia con lo establecido en la Ordenanza N° 920, y la Ordenanza N° 1012, complementando la aplicación de dichas Ordenanzas, y lo comprendido en el Reglamento Nacional de Edificaciones, a fin de facilitar la evaluación de los proyectos urbanísticos y de edificaciones en el distrito de Miraflores.

#### Artículo 2.- ALCANCES Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente norma alcanza a todas las personas naturales y jurídicas así como a las entidades públicas y privadas que realicen intervenciones en materia urbanística y edificatoria en el distrito de Miraflores.

#### Artículo 3.- DEFINICIONES

1. **Área edificable máxima.-** Área resultante de la multiplicación del área edificable del primer piso (área del lote descontando el área libre mínima) por el número máximo de pisos permitido según la normatividad vigente. Esta área edificable será contabilizada desde el primer nivel de la edificación, independientemente del uso al que se destine.
2. **Área mínima por unidad de vivienda.-** Superficie techada incluyendo muros y circulaciones dentro del área de propiedad exclusiva de cada unidad de vivienda. Para casos de departamentos en los últimos pisos no se contabiliza dentro del área ocupada el área techada de la azotea, por ser ésta una altura adicional a la reglamentaria.
3. **Cerco opaco.-** Elemento de cierre que delimita un inmueble o dos espacios abiertos, utilizando materiales y/o diseño que no permitan el registro visual hacia el interior.
4. **Cerco transparente.-** Elemento de cierre que delimita un inmueble o dos espacios abiertos, utilizando materiales y/o diseño que permitan registro visual hacia el interior.
5. **Doble altura.-** Altura de ambiente que duplica la altura de edificación normada.
6. **Ensanche de vía.-** Disposición mediante la cual previendo la necesidad de completar y/o dar continuidad a la sección de una vía, se establece el requerimiento de la ampliación de la misma en ciertos tramos y/o puntos. La necesidad de ensanche de vía que involucre la afectación de retiros será determinada por la Municipalidad Distrital de Miraflores. La ejecución de ensanche de



vía se realizará de acuerdo a los procedimientos, competencias y normas específicas sobre la materia.

7. **Estacionamientos mínimos por unidad de vivienda.**- Número de espacios mínimos requeridos para el parqueo de unidades vehiculares por unidad de vivienda.
8. **Fondo del lote normativo.**- Resultado que se obtienen al dividir el área normativa entre el frente normativo del lote, según la respectiva zonificación.
9. **Línea de fachada consolidada.**- Límite a partir del cual se levantan las edificaciones. Se considera que una línea de fachada es consolidada, cuando en más del 50% de los lotes de una cuadra, los límites a partir de los cuales se levantan las edificaciones se encuentran sobre un mismo eje.
10. **Retiro para fines de estacionamiento.**- Área de retiro que se puede destinar para cajones de estacionamiento y/o patio de maniobras, sin techar.



## TITULO II

### PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS

#### CAPITULO I

#### DE LA ZONIFICACIÓN Y UBICACIÓN DEL EQUIPAMIENTO Y USOS ESPECIALES "OU"

##### Artículo 4.- DE LA ZONIFICACIÓN

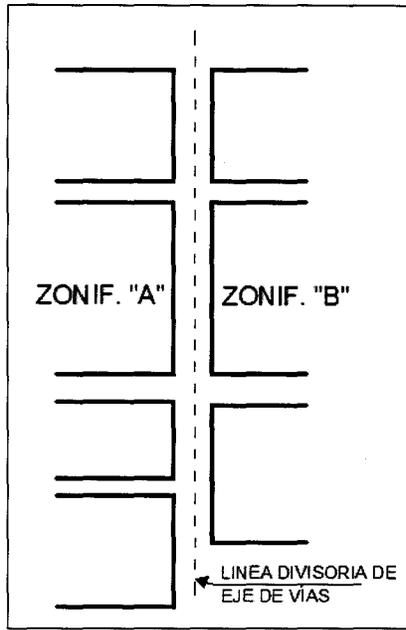
Para los efectos de la aplicación de la zonificación a nivel de lote, a cada lote le corresponderá la zonificación del eje vial o sector urbano al que tenga frente, según lo establecido en el Plano y Reglamento de Zonificación vigentes y considerando lo siguiente:

Línea divisoria de zonas 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:

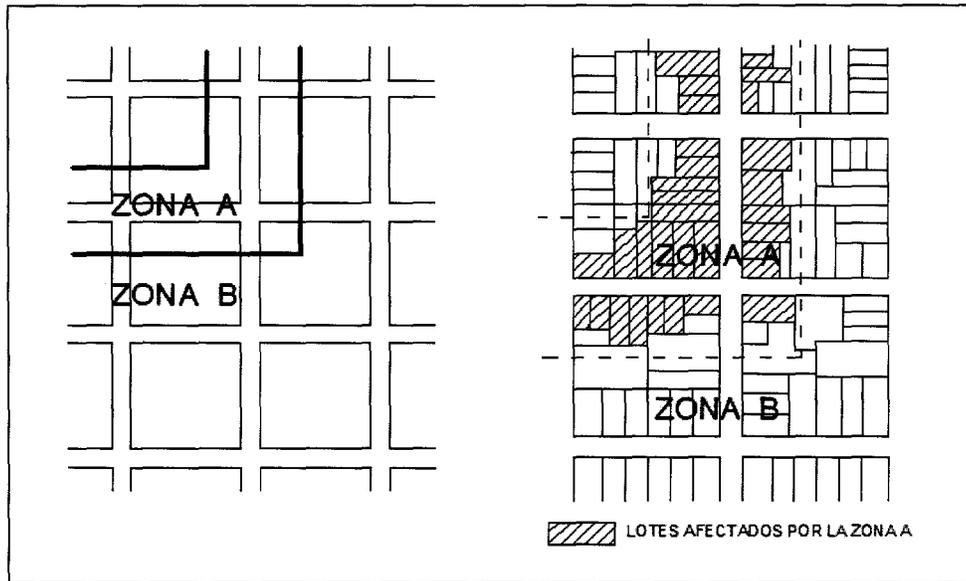




b) Línea divisoria de zonas que corta la manzana.-

Diferencia los usos del suelo teniendo como base la profundidad del lote cuyo frente está afectado por un uso determinado. (Ver gráfico N° 2).

GRÁFICO N° 2:



c) Lotes con frente a dos calles paralelas.-

Cuando un lote tenga frente a dos calles paralelas y esté cruzado por una "línea límite de zonas", cada zona afectará al terreno en áreas proporcionales a los fondos de los lotes normativos establecidos para cada zona, debiéndose respetar en cada una de ellas las normas y

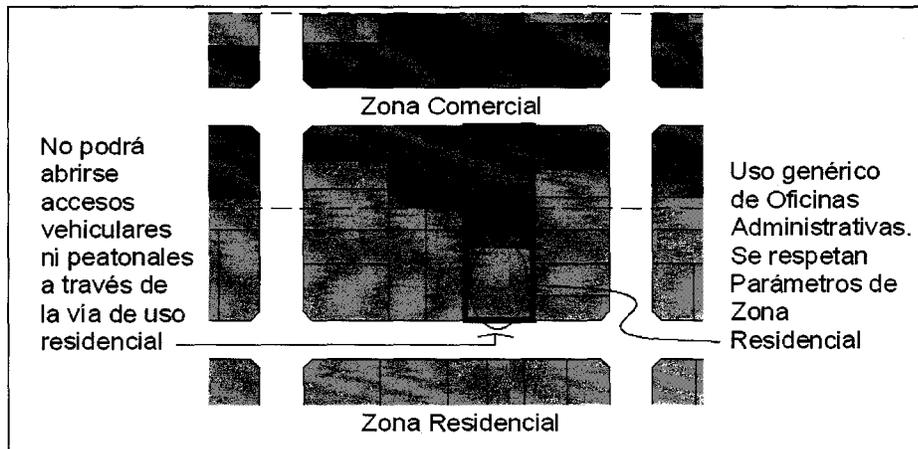


parámetros (alturas, retiros, área libre, etc.) correspondientes respectivamente.

En el caso que confluyan en un mismo lote zonas de usos diferentes (Residencial y Comercial), se podrá optar por el uso comercial sobre la totalidad del lote. En la zona de uso residencial, y previo dictamen de la Comisión Técnica, deberá respetarse lo siguiente:

1. Estar destinada exclusivamente a las actividades urbanas que se permitan en el Índice de Usos, los Niveles Operacionales y Estándares de Calidad para la zona residencial en la que se ubica, a los usos de oficinas administrativas en general, o al uso de hospedaje sólo para fines de alojamiento.
2. No podrán abrirse accesos vehiculares ni peatonales a través de la vía a la que corresponde el uso residencial, salvo el caso que la zona sea compatible con dicho uso genérico según el Índice de Usos, y dentro de los niveles operacionales y estándares de calidad vigentes. Por la vía de uso residencial sólo se podrán habilitar los accesos para evacuación que por motivos de seguridad considere indispensables el delegado **Ad-Hoc** de INDECI.
3. Se respetarán las normas y parámetros (alturas, retiros, área libre, etc.) correspondientes a la zona residencial (ver gráfico N° 3).

Gráfico N° 3:



d. Lotes en esquina.-

En los lotes que tengan frente a un eje vial o sector urbano con zonificación comercial, y a un eje vial o sector urbano con zonificación residencial, la zonificación comercial se aplicará a la totalidad del lote; sin embargo, no se podrán abrir accesos a las zonas de uso comercial a través del frente del lote correspondiente al eje vial o sector urbano con zonificación residencial, sólo se podrá habilitar accesos para evacuación que por motivos de seguridad considere indispensables el delegado Ad-Hoc de INDECI.

e. Lotes acumulados.-

*[Firma manuscrita]*



*[Firma manuscrita]*

Un lote constituido por la acumulación de dos o más lotes, se considerará como un lote, aplicando según el caso los siguientes criterios:

- De estar destinados, ambos ó más lotes, a uso residencial de distintas densidades, se aplicará la zonificación de mayor densidad de uso sobre la totalidad del lote acumulado.
- De estar destinados, ambos ó más lotes, a uso comercial de distintas densidades, se aplicará la zonificación de mayor densidad de uso sobre la totalidad del lote acumulado.
- De tener distintos usos (uno o varios lotes de uso comercial y otro o varios lotes de uso residencial), se aplicará la zonificación comercial sobre la totalidad del lote acumulado.

Cuando el lote acumulado tenga frente a calles paralelas o esté en esquina, se aplicará lo establecido en los literales c. y/o d. del presente Artículo, según corresponda.

f. Lotes subdivididos.-

Cuando un lote sea subdividido, a cada uno de los lotes resultantes le corresponderá la zonificación del eje vial o sector urbano al que tengan frente.

### Artículo 5.- UBICACIÓN DEL EQUIPAMIENTO Y USOS ESPECIALES "OU"

El plano de Zonificación recoge el Equipamiento Educativo y de Salud existente. La propuesta de nuevos locales para dichos usos deberá ubicarse en lotes a los que les corresponda Zonificación de Equipamiento o adecuarse a lo establecido en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas, los Estándares de Calidad y Niveles Operacionales vigentes.

Para el caso de los Usos Especiales "OU", la compatibilidad con la zonificación la determinará la Municipalidad de Miraflores a través de la Gerencia de Planificación o quien haga sus veces, teniendo en cuenta el uso propuesto y el entorno urbano en el que se encuentra.

## CAPITULO II

### DE LAS ALTURAS DE EDIFICACIÓN Y LAS ÁREAS LIBRES

#### Artículo 6.- ALTURAS DE EDIFICACIÓN

La altura de edificación se medirá en la línea de fachada y será la establecida en los Planos de Altura de Edificación del distrito de Miraflores aprobados con la Ordenanza N° 920 y sus modificatorias aprobadas con la Ordenanza 1012, para el caso de los predios con frente a ejes viales de carácter metropolitano y con la Ordenanza N° 226-MM, para el caso de los predios con frente a ejes y sectores urbanos de nivel local.

Las alturas están establecidas en pisos y por ejes viales o sectores urbanos, es decir, el número de pisos que corresponde a una edificación sobre un lote determinado es el número de pisos establecido para el eje vial o sector urbano al que tiene frente el lote, con las siguientes precisiones:

- a) En zonas residenciales y comerciales.- En las zonas residenciales los pisos tendrán un máximo de 3.00 m. de altura y en las zonas comerciales los pisos tendrán un máximo de 3.60 m. de altura. Para efectos del cómputo de la altura se deberá tener en cuenta que los pisos que superen las alturas indicadas serán considerados como doble altura, con el número de pisos que corresponda según la altura propuesta.

Sobre las alturas máximas resultantes de la aplicación de lo regulado en el presente literal podrá edificarse una altura adicional de tres (3) metros correspondiente al uso de azoteas, según las condicionantes que para ello se establecen en el Artículo 9° de la presente Ordenanza y 1.50 m. exclusivamente en el caso de uso semisótano para estacionamientos.

- b) En las zonas 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.

r = Dimensión que corresponde a la suma de los retiros reglamentarios en ambos lados de la vía.

No se permitirá una mayor altura por más que la edificación se retire una distancia mayor a la del retiro reglamentario.

- c) Lotes en esquina.- En los lotes ubicados en esquina, con frentes a eje viales o sectores urbanos con alturas normativas distintas, se podrá adoptar la mayor altura de edificación hasta un fondo de 30.00 m., medidos exclusivamente en dicho lote sobre el frente correspondiente al eje vial o sector urbano de menor altura normativa.

En el resto del lote podrá aplicarse una altura de transición que será el promedio entre la altura máxima y la altura mínima de edificación que afectan al lote, o el promedio entre la altura máxima de edificación que afecta al lote y la altura de la edificación inmediatamente colindante, en el caso que ésta sea superior a la altura mínima de edificación que afecta al lote.

Cuando la altura de la edificación del lote inmediatamente colindante sea mayor a la altura máxima de edificación del lote en esquina, podrá aplicarse el concepto de colindancia a que se hace referencia en el literal e) del presente Artículo, según las consideraciones reguladas en los párrafos precedentes del presente literal.



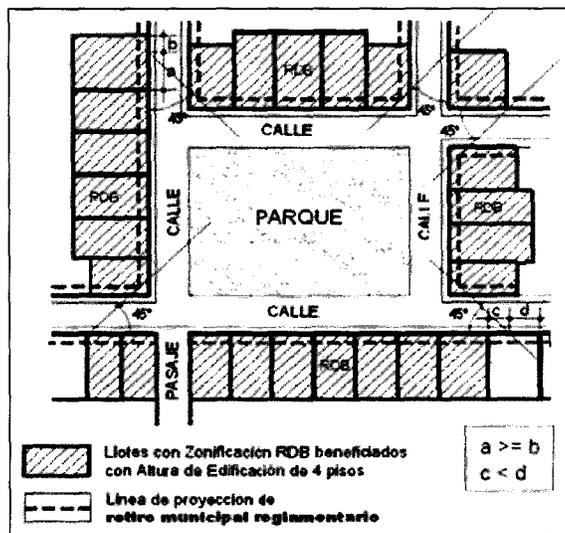
d) Lotes con frente a parque en zona RDB.- Se considerará que un lote tiene frente a parque cuando cualquiera de sus linderos tenga frente a un parque.

En los lotes con frente a parque que se encuentren en zonificación RDB, se podrá edificar hasta una altura de cuatro (4) pisos.

Cuando el lote que con frente a parque en zonificación RDB tenga a la vez frente a una vía paralela a la que le corresponde la misma zonificación o una distinta, se podrá edificar hasta una altura de cuatro (4) pisos en el 50% del lote correspondiente al lindero con frente a parque. En el resto del lote deberán respetarse las normas y parámetros correspondientes al eje vial o sector urbano al que tenga frente.

Se consideran igualmente lotes con frente a parque en zonificación RDB a los lotes cercanos que cumplan la condición que se establece en el Gráfico N° 4.

**GRAFICO N° 4:** Alturas en lotes con frente o cerca de parque.



e) Mayor altura por colindancia.- El concepto de colindancia establecido en el literal B.9. del Anexo N° 02 de la Ordenanza N° 920 se aplicará a los predios que colinden con edificaciones existentes de mayor altura que la normada, y según las consideraciones establecidas en los literales B.9.1, B.9.2 y B.9.3 de la citada norma.

El concepto de colindancia posterior a que se refiere el literal B.9.3 del Anexo N° 02 de la citada Ordenanza N° 920 es de aplicación cuando además de lo regulado en este literal, por lo menos el 50% del lindero posterior de lote colinda con el lote cuya edificación es de mayor altura.



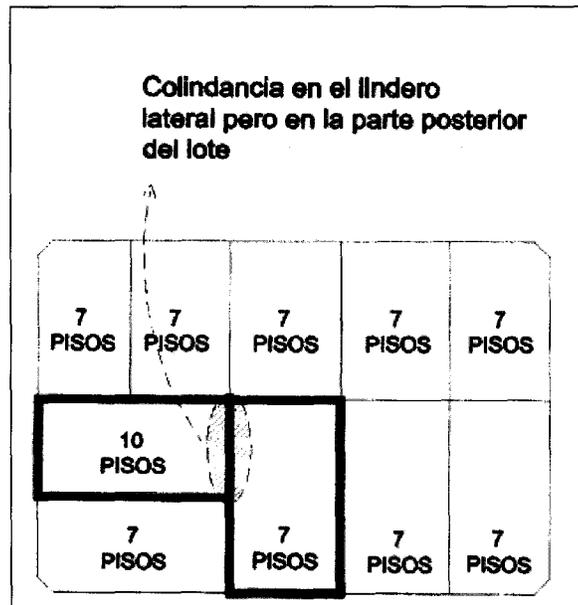
El concepto de colindancia sólo es aplicable cuando el o los predios de mayor altura son los inmediatos colindantes, con frente a la misma vía que el predio al que se le va a aplicar el concepto de colindancia.

Sólo en aquellos predios cuya diferencia de altura sea mayor a un (1) piso, el cálculo del número de pisos correspondiente a la aplicación del concepto de colindancia considerará todo número de pisos con decimal igual a 0.5 como un (1) piso adicional.

No se permitirá la construcción en azoteas por encima de la altura obtenida por haber aplicado el concepto de colindancia.

No es aplicable el concepto de colindancia, cuando ésta se da en el lindero lateral pero en la parte posterior del lote, es decir, cuando el lote de mayor altura no es el inmediato colindante con frente a la misma vía. (Ver gráfico N° 5)

**GRAFICO N° 5:**



- f) Mayor altura por consolidación.- En lotes con frente a parques, avenidas y en esquinas, cuyo entorno presente una altura consolidada, las edificaciones podrán alcanzar dicha altura consolidada, aun superando la altura máxima normativa correspondiente al eje vial o sector urbano donde se encuentren.

Se considera que el entorno de un lote presenta una altura consolidada cuando por lo menos el 50% de las edificaciones de la cuadra donde se ubica el lote tienen la misma altura o una diferencia máxima de un (1) piso, en cuyo caso se considera como consolidada la predominante. Cuando la mitad de las edificaciones que constituyen el entorno con altura consolidada tengan una diferencia de un (1) piso respecto a la otra mitad de las edificaciones que lo conforman, se considerará como altura predominante la mayor. En el caso de lotes en



esquina se podrá considerar como parte del 50% de las edificaciones del entorno, a la edificación que se localice en la esquina más cercana al lote, en la siguiente cuadra del mismo lado de la vía.

Este literal no será de aplicación para los lotes ubicados en zonificación RDB frente a parques.

- g) Lotes de menor área que la normativa.- Los lotes cuyas áreas sean menores a los parámetros normativos establecidos en el Cuadro Resumen de Zonificación Residencial (Cuadro 1 de la Ordenanza 920), podrán alcanzar la altura normativa correspondiente al eje vial o sector urbano al que tengan frente, siempre y cuando no excedan el área edificable máxima resultante de la aplicación de la altura correspondiente a la calificación inmediata anterior, independientemente del lote normativo.

**Artículo 7.- ÁREAS LIBRES**

- a) Para edificaciones destinadas a uso residencial.- Se aplicará el área libre mínima que se establece en el Cuadro N° 1 del Anexo N° 2 que forma parte de la Ordenanza N° 920, según la zona en la que se encuentra el lote.

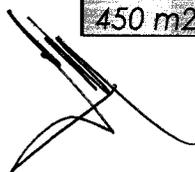
- b) En edificaciones destinadas a uso mixto (vivienda/comercio).- No es exigible dejar el área libre en los pisos destinados a uso comercial, siempre y cuando se solucione adecuadamente la iluminación y ventilación (ver Reglamento Nacional de Edificaciones, norma A.070, Capítulo II). En los pisos dedicados al uso residencial, será obligatorio dejar el porcentaje de área libre mínima según la zonificación correspondiente.

c) Cómputo del área libre.- El área libre se computará, en todos los casos, sobre el primer piso o primer nivel destinado a uso residencial.

- d) Porcentajes de área libre destinados a áreas verdes.- En edificios de uso residencial multifamiliar se deberá tener como mínimo en el primer piso (+/-0.00 o hasta +1.50m), el porcentaje del área libre destinado a áreas verdes de propiedad privada o propiedad y uso común, según el siguiente cuadro:

**Cuadro N° 1**

Área Libre Destinada a Áreas Verdes de Propiedad Privada o de Propiedad y Uso Común	
Tipo de Edificación	% del Área Libre destinado a Áreas Verdes
Edificaciones multifamiliares sobre lotes de hasta 450 m2. de área.	10%



Edificaciones multifamiliares sobre lotes de más de 450 m2. de área.	20%
Edificaciones Multifamiliares o Conjuntos Residenciales, sobre lotes de más de 2,500 m2.	30%

Cuando esta área verde se ubique sobre sótano o semisótano deberá tener como mínimo 0.30 m. de profundidad y estar debidamente protegida con materiales adecuados para evitar filtraciones.

Para el cálculo de esta área verde no se tomarán en cuenta zonas cubiertas con grass-block, lajas, bloques o huellas para estacionamiento.

- e) Lotes con más de un frente hacia áreas públicas.- Para el cálculo del área libre en edificaciones de uso residencial cuyos lotes cuenten con dos (2) frentes hacia áreas públicas, se considerará una tolerancia del 20% sobre el porcentaje correspondiente según la zonificación del eje vial o sector urbano donde se encuentre. Este porcentaje podrá incrementarse en razón de 5% por cada frente adicional hacia áreas públicas con que cuente el lote. La tolerancia sólo será de aplicación cuando se solucione adecuadamente la iluminación y ventilación natural de la edificación.




### CAPITULO III

#### DEL USO DE RETIROS Y AZOTEAS

##### Artículo 8.- RETIROS

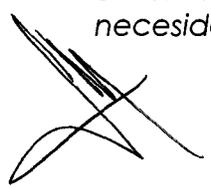
En el distrito de Miraflores sólo son exigibles los retiros frontales, los cuales se aplican como distancias mínimas a respetar según las consideraciones del presente artículo. Para efectos de facilitar su identificación y aplicación los retiros se grafican en el Plano N° 01 el cual forma parte integrante de la presente Ordenanza, prevaleciendo sobre este los criterios y precisiones que a continuación se describen.

##### - Respeto de la línea de fachada consolidada:

Deberá respetarse la línea consolidada de fachada en los retiros señalados para ese fin en el Plano N° 01. La Municipalidad de Miraflores podrá identificar líneas de fachada consolidadas que no figuren en el Plano N° 01. Para tales efectos, la Subgerencia de Obras Privadas, la Subgerencia de Planificación Urbana y la Gerencia de Asesoría Jurídica, elaborarán los informes técnicos y legales correspondientes y, de estimarse pertinente, se aprobará la propuesta de retiro mediante Decreto de Alcaldía.

##### - Retiros previstos para ensanche de vía:

Deberán respetarse los retiros previstos para ensanche de vía indicados en el Plano N° 01. La Municipalidad de Miraflores podrá identificar la necesidad de ensanche de una vía que no haya sido considerada en

el Plano N° 01. Para tales efectos, la Subgerencia de Obras Privadas, la Subgerencia de Planificación Urbana y la Gerencia de Asesoría Jurídica, elaborarán los informes técnicos y legales correspondientes, y de estimarse pertinente, se aprobará la propuesta de retiro mediante Decreto de Alcaldía.

### **CARACTERÍSTICAS GENERALES**

En lotes con frente a Avenidas y Malecones deberán considerarse retiros de 5.00 m.

En lotes con frente a Calles deberán considerarse retiros de 3.00 m.

En lotes con frente a Pasajes o Parques sin calzada perimétrica no deberán considerarse retiros.

El área correspondiente al retiro incluirá los accesos peatonales y vehiculares que requiera la edificación para su funcionamiento, y podrá ser utilizada para fines de estacionamiento según las consideraciones del presente artículo, así como para los fines comerciales que establece la Ordenanza N° 49-MM. En los retiros previstos para ensanche de vía no se autoriza la ubicación de plazas de estacionamiento.

Los accesos peatonales y vehiculares deberán considerar la sección mínima que establece el Reglamento Nacional de Edificaciones, según el número de vehículos que ingresan a la edificación y respetar los árboles existentes en la vía pública. El administrado podrá proponer la reubicación de arbustos y/o la modificación de jardineras existentes en la vía pública para resolver los accesos peatonales y vehiculares, solicitud que deberá ser evaluada y aprobada cuando corresponda por la Gerencia de Obras y Servicios Públicos. Los gastos que irroguen la reubicación de arbustos y/o la modificación de jardineras serán asumidos por el administrado.

Las puertas de acceso sobre el área correspondiente al retiro no podrán invadir la vía pública.

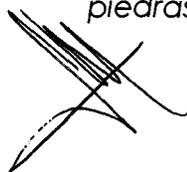
En los lotes en esquina no se permiten ubicar ingresos peatonales ni vehiculares sobre la línea del ochavo ni sobre ninguna parte del área correspondiente a la intersección de los retiros. No se autoriza ningún tipo de ocupación del área correspondiente al ochavo. El área correspondiente al ochavo debe estar libre de todo elemento que obstaculice la visibilidad.

### **CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS EN EDIFICACIONES DE USO RESIDENCIAL**

En edificaciones de uso residencial cuyos lotes tengan frentes menores a 10.00 m., o igual o mayores a 15.00 m, no se autoriza el uso del retiro para fines de estacionamiento.

En edificaciones de uso residencial cuyos lotes tengan frentes iguales o mayores a 10.00 m., y menores a 15 m., se autoriza el uso del 50% del retiro para fines de estacionamiento.

En las áreas de retiro en las que se autoriza el uso de estacionamiento, sólo se permite la colocación de huellas que podrán ser losetas de cemento, piedras de laja o cualquier otro material apropiado para dicho uso. Las



huellas serán colocadas con una separación no menor de 0.10 m. unas de otras, de tal forma que permitan el sembrado de césped entre éstas. El área de césped en estas zonas de retiro no será inferior a la tercera parte del área utilizada para estacionamiento.

Las áreas del retiro que no sean utilizadas para fines de estacionamiento, acceso vehicular o peatonal, serán habilitadas como área verde con tratamiento paisajístico, con la finalidad de dar mayor amplitud visual a la vía donde se ubiquen, procurando su integración con los espacios urbanos.

Las plazas de estacionamiento ubicadas sobre el retiro, podrán ser utilizadas para estacionamiento de visitas, respetando las consideraciones establecidas para ello en el artículo 10 y en el Cuadro del Plano N° 02 de la presente Ordenanza.

### **CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS EN EDIFICACIONES DE USO COMERCIAL**

En edificaciones de uso comercial se permitirá el uso de la totalidad del área correspondiente al retiro para fines de estacionamiento. En este caso el retiro municipal podrá ser totalmente pavimentado.

Para los fines comerciales que establece la Ordenanza N° 49-MM, el área correspondiente al retiro deberá utilizarse de acuerdo a las consideraciones que en dicha norma se establecen. Sobre el área necesaria para accesos peatonales y vehiculares no podrán ubicarse plazas de estacionamiento ni podrá ser destinada para los uso comerciales que establece la Ordenanza N° 49-MM.

### **OBRAS AUTORIZADAS EN EL RETIRO**

En los retiros sólo se autorizan las obras que se detallan en el presente artículo, así como aquellas permitidas por la Ordenanza N° 49-MM, excepto en los retiros previstos para ensanche de vía en donde sólo se autorizará la implementación de los accesos peatonales y vehiculares que requieran las edificaciones para su funcionamiento.

- a) Voladizos que podrán proyectarse hasta 0.50 m. sobre el retiro, a partir de 2.30 m. de altura medidos desde el nivel 0.00 m. (nivel de vereda). Mayores voladizos exigen el aumento del retiro de la edificación en una longitud equivalente.

Caseta de Guardianía o vigilancia, sólo para edificaciones destinadas a uso comercial, de material noble integrada arquitectónicamente a la edificación con máximo de 3.00m<sup>2</sup>.

- c) Rampas o elevadores para acceso para personas con discapacidad.  
d) Rampas de acceso vehicular a semisótano que podrán iniciar el cambio de nivel a partir del límite de propiedad. En caso de rampas a sótanos el cambio de nivel deberá iniciarse a una distancia de 3.00 m. del límite de propiedad dentro del lote.  
e) Construcción de gradas para subir o bajar como máximo a 1.50 m. sobre el nivel de vereda.



- f) Escaleras abiertas a pisos superiores independientes cuando estos constituyan ampliaciones de la edificación original.
- g) En los linderos laterales se permite la colocación de muretes para medidores de energía eléctrica, reguladores y medidores de gas natural, con una altura máxima de 1.20 m.
- h) Cercos transparentes, con un altura no mayor a 3.30 m., aun cuando tenga el primer piso a +1.50 m., medidos a partir del nivel de vereda (+/- 0.00 m.).
- i) Cercos opacos, necesaria y exclusivamente en playas de estacionamiento, según lo regulado en la Ordenanza N° 309-MM, o para el cerramiento de terrenos sin construir. No se autoriza la utilización de cercos opacos para fines distintos a los considerados en el presente literal.
- j) En el subsuelo se permite la construcción de estacionamientos, cisternas para agua y su respectivo cuarto de bombas, subestaciones eléctricas y tanques de almacenamiento de GLP o líquidos combustibles. Las instalaciones deberán quedar en su totalidad bajo el nivel 0.00 m. (nivel de vereda) debiendo cumplirse con la condición de considerar área verde con fines paisajistas en la superficie cuando corresponda.
- k) No se autoriza la colocación de instalaciones, equipos y/o la ejecución de obras, ni ningún tipo de coberturas temporales o permanentes, distintas de las expresamente señaladas en el presente artículo, salvo lo regulado en la Ordenanza N° 49-MM.



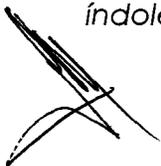
### Artículo 9.- AZOTEAS

La azotea es la construcción que se ejecuta por encima de la altura normativa establecida para la edificación cuando ésta es plana y se permite el acceso a ella. Los requisitos mínimos para el uso y construcciones en azoteas, según su uso y dominio, serán los siguientes:

1. El cerramiento de los límites de la azotea, frente a áreas públicas (avenidas, calles, pasajes, parques, plazas y estacionamientos), deberá realizarse mediante el uso de un parapeto a nivel de la línea de fachada, con una altura de 1.10 m.
2. En los linderos laterales, que colinden con las propiedades vecinas, se deberán ejecutar obligatoriamente parapetos de 1.80 m. de altura, a fin de evitar el registro visual a propiedad de terceros.
3. Se permitirá techar hasta el 30% del área utilizable de la azotea.
4. El área utilizable de la azotea es la resultante de descontar el área de uso y dominio común ocupada por las instalaciones y equipos de los servicios comunes, del área total de la azotea (la superficie que corresponda al área construida del último piso).



5. Se permitirá techar hasta un 10% adicional del área utilizable de la azotea siempre y cuando se reserve también un 10% del área utilizable de la azotea para la implementación de jardines y/o áreas verdes en general, las cuales deberán tener un mínimo de 0.25 m. de profundidad y estar debidamente protegidas con materiales adecuados para evitar filtraciones.
6. Las construcciones (área techada) sobre las azoteas deberán ejecutarse respetando un retiro mínimo de 3.00 m. desde el alineamiento de fachada (límite del retiro municipal normativo). Sobre este retiro no se permitirá ningún tipo de estructura liviana tipo sol y sombra ni ningún otro tipo de elemento arquitectónico o estructural que desvirtúe la altura máxima establecida para la edificación.
7. Sobre los linderos laterales o el lindero posterior, colindantes con propiedad de terceros, no es obligatorio dejar retiro alguno.
8. Los techos sol y sombra sobre terrazas abiertas en la azotea no se consideran como área techada para los efectos del cómputo del porcentaje indicado en el numeral 3.
9. Las construcciones sobre la azotea serán de un solo piso que no supere los 3.00 m. de altura medidos desde el nivel del piso terminado de la azotea hasta la superficie superior del techo o cobertura. No se autorizará la regularización de construcciones de dos o más pisos ejecutadas sobre la azotea.
10. Las áreas techadas en la azotea no se contabilizarán para el cálculo del área mínima por unidad de vivienda, por ser esta una altura adicional a la reglamentaria.
11. Las construcciones en azoteas deberán ser de material liviano, a excepción de los servicios higiénicos y áreas húmedas en general que podrán ser de material noble o liviano y adicionalmente estar revestidos con mayólica y/o cerámico por razones de mantenimiento y conservación.
12. No se permitirá la construcción en azoteas en edificaciones dentro de quintas ni conjuntos residenciales.
13. Las áreas de uso y dominio común en las azoteas, que sirvan para el mantenimiento de las instalaciones y equipos de los servicios comunes de la edificación, deberán quedar debidamente independizadas y tener acceso desde el área común del último piso exclusivamente mediante escalera de gato. No se permitirá accesos a esta área desde los sectores de la azotea de uso y dominio privado.
14. Las azoteas o techos que no tengan usos como áreas complementarias de la edificación según lo establecido en la presente norma, deberán mantenerse libres de desechos no deberán ser utilizadas como depósitos, y/o para almacenamiento de cualquier índole.



15. Los propietarios que deseen construir en azoteas deberán presentar dentro del expediente una declaración jurada firmada por un ingeniero estructural el cual se hará responsable por la integridad y seguridad que ofrezcan las estructuras que se pretendan colocar en ellas.

#### TIPOS DE AZOTEA:

- a) **Azotea de uso privado.**- Se permitirán en las zonas comerciales CV, CZ y CM y en las zonas residenciales RDB, RDM, RDA, y RDMA, en inmuebles de uso residencial y/o comercial con compatibilidad de uso en el Índice para la Ubicación de Actividades Urbanas en el distrito y que cumplan con los Niveles Operacionales y Estándares de Calidad vigentes en el distrito, superando la altura máxima establecida por la Municipalidad, con un acceso independiente desde la oficina, local comercial o unidad de vivienda del último piso, y siempre que además de los requisitos mínimos previamente señalados se cumpla con lo siguiente:

1. Estar destinada para uso exclusivo de recreación, sala de estar, gimnasio, terraza, bar, bq, piscina, jardines y/o áreas verdes en general, para lo cual se permitirá igualmente la implementación de una batería sanitaria básica para uso de baño y/o lavadero.
2. La habilitación de la azotea deberá contar con las instalaciones sanitarias de protección contra las filtraciones e inclemencias del medio ambiente (rejillas, canaletas, sumideros, etc.).
3. Todas las edificaciones que se ejecuten en la azotea, aunque sean de propietarios distintos, deberán guardar homogeneidad en su tratamiento y acabados con la edificación matriz y con las otras construcciones que comparten el uso de la misma azotea.

El uso exclusivo de la azotea deberá quedar establecido en la respectiva inscripción en el Registro de Predios de Lima, sólo para los propietarios del último piso y con el acceso directo desde su oficina, local comercial o unidad de vivienda a la porción de azotea que les corresponde, debidamente demarcada en los planos de independización y documentos de inscripción.

4. De plantearse más de una azotea sobre el último nivel de la edificación, a cada una se le computará el porcentaje establecido independientemente. No se permitirá la compensación de áreas techadas entre azoteas que correspondan a oficinas, locales comerciales o unidades de vivienda diferentes.
5. El acceso a la azotea deberá ser a través de una escalera que cuente por lo menos con las dimensiones mínimas establecidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones.

En azoteas de uso residencial puede considerarse además la construcción de áreas de servicio con su respectivo baño para uso exclusivo de servicio (dormitorio, cuarto de planchado y/o depósito), lavandería y tendal siempre y cuando estos usos no tengan registro hacia el exterior ni evidencien su uso.



En azoteas de uso comercial puede considerarse además la construcción de áreas complementarias de servicio interno (sin atención al público) directamente vinculadas al giro autorizado, compatibles con la zonificación vigente correspondiente.

También podrá considerarse dentro del porcentaje para el uso de azotea establecido en el numeral 3 del presente Artículo, la doble altura de cualquiera de los ambientes de la oficina, local comercial o unidad de vivienda del último piso.

- b) **Azotea de uso común.**- Sólo se permitirá en inmuebles de uso comercial, ubicados las zonas comerciales CV, CZ y CM y en las zonas residenciales RDB, RDM, RDA con compatibilidad de uso en el Índice para la Ubicación de las Actividades Urbanas en el distrito y que cumplan con los Niveles Operacionales y Estándares de Calidad vigentes en el distrito, siempre que exista un acceso común que será obligatoriamente por la escalera principal de la edificación, y el ascensor de contar con él, debiéndose independizar el área requerida para el mantenimiento de las instalaciones y equipos de los servicios comunes con que cuenta la edificación y respetándose las mismas características edificatorias que en las azoteas de uso privado establecidas en los numerales 1, 2 y 4 del literal a) del presente artículo.

Asimismo, para edificaciones de uso comercial ubicadas en zonas comerciales o residenciales, se permitirá además de lo señalado en el párrafo anterior, el uso de sala de reuniones, comedor y/o cafetería.



#### CAPITULO IV

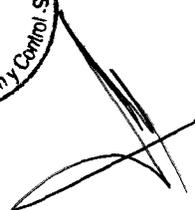
### ÁREAS MÍNIMAS POR UNIDAD DE VIVIENDA Y NÚMERO MÍNIMO DE ESTACIONAMIENTOS POR UNIDAD DE VIVIENDA Y CARACTERÍSTICAS GENERALES DE ESTACIONAMIENTOS

#### 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:



#### Cuadro N° 2



ÁREA MÍNIMA POR UNIDAD DE VIVIENDA			ESTACIONAMIENTO MÍNIMO POR UNIDAD DE VIVIENDA	CLAVE CROMÁTICA
3 DORMITORIOS	2 DORMITORIOS	1 DORMITORIO		
200 M2	180 M2	110 M2	3 ESTACIONAMIENTOS POR UNIDAD DE VIVIENDA DE 3 Y 2 DORMITORIOS 2 ESTACIONAMIENTOS POR UNIDAD DE VIVIENDA DE 1 DORMITORIO + 10% PARA VISITAS	
		15% DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA COMO MÁXIMO		
180 M2	150 M2	100 M2	3 ESTACIONAMIENTOS POR UNIDAD DE VIVIENDA DE 3 Y 2 DORMITORIOS 2 ESTACIONAMIENTOS POR UNIDAD DE VIVIENDA DE 1 DORMITORIO + 10% PARA VISITAS	
		20% DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA COMO MÁXIMO		
150 M2	120 M2	90 M2	2 ESTACIONAMIENTOS POR UNIDAD DE VIVIENDA DE 3 Y 2 DORMITORIOS 1 ESTACIONAMIENTO POR UNIDAD DE VIVIENDA DE 1 DORMITORIO + 10% PARA VISITAS	
		25% DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA COMO MÁXIMO		
120 M2	100 M2	80 M2	2 ESTACIONAMIENTOS POR UNIDAD DE VIVIENDA DE 3 Y 2 DORMITORIOS 1 ESTACIONAMIENTO POR UNIDAD DE VIVIENDA DE 1 DORMITORIO + 10% PARA VISITAS	
		30% DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA COMO MÁXIMO		
100 M2	80 M2	70 M2	1 ESTACIONAMIENTO POR UNIDAD DE VIVIENDA	
		35% DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA COMO MÁXIMO		

Para efectos del cálculo del área mínima por unidad de vivienda, se considera como dormitorio todos aquellos ambientes habitables con uso potencial para dicho fin, tales como estudios, oficinas, salas de estar, salas para ver televisión, cuartos de planchado, gimnasios, entre otros.

En viviendas unifamiliares el área mínima por unidad de vivienda será 100m<sup>2</sup> y en viviendas bifamiliares el área mínima por unidad de vivienda será de 150m<sup>2</sup>.

Se permitirán estacionamientos dobles, uno detrás del otro, como parte del número mínimo de estacionamientos requeridos en el presente artículo, siempre y cuando pertenezcan a la misma unidad de vivienda.

Los estacionamientos requeridos para visitas deberán estar debidamente señalizados, agrupados y ubicados en las áreas adyacentes o lo más cercano posible al hall de ingreso del edificio, como máximo en el primer sótano de estacionamiento, debiendo plantearse como zonas comunes.

### Artículo 11.- NÚMERO MÍNIMO DE ESTACIONAMIENTOS PARA USO COMERCIAL

Las obras nuevas de edificación, las remodelaciones y las ampliaciones deberán cumplir dentro de los límites del lote con el número de estacionamientos que se exige en el Cuadro N°2 de la presente Ordenanza.

Para el cálculo del número de vehículos la fracción igual a 0.5 se redondea a la unidad superior.

En edificaciones con uso mixto comercial y residencial, se requerirá un número total de estacionamientos equivalente a la suma de los requeridos



por el uso comercial y los correspondientes al uso residencial, debiendo ambos estacionamientos estar independientes de tal manera que los usuarios de los estacionamientos de uso comercial no tengan acceso a los estacionamientos correspondientes a las unidades de vivienda.

Los giros de comercio local existentes con un área total de hasta 40.00 m<sup>2</sup>, podrá resolver el estacionamiento en la vía pública. No se exigirán estacionamientos al interior del lote.

a) Remodelaciones y Ampliaciones.- Para el caso de remodelaciones o ampliaciones de oficinas administrativas, servicios profesionales y locales comerciales en general, se considerará lo siguiente:

1.- De no modificarse el uso comercial de la Licencia de Edificación o la Declaratoria de Edificación, cuando el nuevo número de estacionamientos requeridos según lo establecido en el Cuadro N° 3 no supere el 10% de los estacionamientos existente, por excepción no se requerirá un mayor número de estacionamientos.

2.- Si el establecimiento cuenta con Licencia de Edificación o Declaratoria de Edificación para determinado giro y se solicita la licencia de edificación para otro distinto, se debe cumplir con el número de estacionamientos requerido para el nuevo giro según se precisa en el Cuadro N° 2 de la presente Ordenanza.

3.- En zonas residenciales, a los locales comerciales existentes se les permitirá ampliaciones de la construcción exclusivamente con fines de estacionamiento, los cuales serán sólo para uso de dichos locales. En ningún caso se permitirá ejecutar obras de ampliación para uso comercial en el mismo predio o en colindantes ubicados en zonas residenciales. Se exceptúa de esta disposición el caso señalado en el Artículo 15° de la presente Ordenanza.

**Cuadro N° 3**

USO	Un (1) ESTACIONAMIENTO CADA:	
Oficinas administrativas y servicios profesionales ubicadas en zonas residenciales compatibles con oficinas administrativas <sup>(6)</sup>	20.00 m <sup>2</sup> .	de área techada total <sup>(1)</sup>
Oficinas administrativas y servicios profesionales ubicadas en zonas comerciales <sup>(6)</sup>	40.00 m <sup>2</sup> .	de área techada total <sup>(1)</sup>
Tiendas o locales comerciales en general	40.00 m <sup>2</sup> .	de área techada total <sup>(1)</sup>
Supermercados, tiendas de autoservicio y/o por departamento	20.00 m <sup>2</sup> .	del área techada total <sup>(1)</sup>
Locales educativos (en todos sus niveles,	20.00	de área techada



*[Handwritten signature]*

Nidos, Colegios, Institutos, Academias, Universidades) (2) (3)	m2.	total <sup>(1)</sup>
Locales o Instituciones Culturales y similares <sup>(5)</sup>	20.00 m2.	de área techada total <sup>(1)</sup>
Restaurantes y afines	16.00 m2.	de área de comedor <sup>(5)</sup>
Mercados, galerías y centros de abastos	5	puestos de venta
Cines, teatros, locales de espectáculos, centros de convenciones y afines	10	Butacas
Discotecas, salas de baile, pubs y similares	20 m2.	del área neta de uso público
Hospitales, clínicas, sanatorios, policlínicos, postas, centros médicos, laboratorios, consultorios individuales y similares	20 m2.	del área techada total <sup>(1)</sup>
Locales deportivos, coliseos y similares	20	espectadores
Hostales, Hoteles y Apart Hoteles <sup>(6)</sup>	30%	del número total de habitaciones

La relación de establecimientos que figura en el presente cuadro no es limitativa debiendo aplicarse a locales de uso similar.

- (1) Para el cálculo del requerimiento de estacionamientos no se incluye el área de servicios higiénicos, cocinas, escaleras, áreas de circulación, guardianías, almacenes, depósitos, estacionamientos vehiculares internos y salas de reunión de trabajo.
- (2) En locales educativos nidos y colegios, las canchas deportivas con que cuenten deberán tener acceso vehicular para su uso como estacionamiento eventual, en caso de realizar reuniones de padres de familia o eventos sociales, que se permitan de conformidad con el Reglamento para la Ubicación de Actividades Urbanas del distrito.
- (3) Las facultades independientes, anexos o sucursales, de las Universidades o Institutos, igualmente se consideran como locales educativos.
- (4) Los locales que consideren Auditorios, Coliseos, Salas de Reunión, u otros afines, deberán considerar el requerimiento de estacionamiento adicional que corresponda a los indicados locales.
- (5) Incluye el área del retiro y de la vía pública cuando se tiene autorización para su uso comercial.
- (6) Se proveerá estacionamientos adicionales a las áreas o ambientes complementarios a la edificación, debiendo contabilizarse individualmente según su uso para los efectos del cómputo total de estacionamientos del local.

b) Edificaciones nuevas.- Para el caso de edificaciones nuevas, se considerará lo siguiente:

1.- En Centros Comerciales, Supermercados, Tiendas de Autoservicio y/o por Departamento, Mercados, Galerías Comerciales, Centros de Abastos, Grandes Almacenes y afines deberán considerar al interior del predio, sin registro desde la vía pública, un patio de maniobras para las operaciones



de carga y descarga a puerta cerrada y en un horario comprendido entre las 5.00 horas a 7:00 horas y de 21:00 horas a 23:00 horas.

2.- El patio de maniobras deberá tener un área con capacidad de maniobras para la atención de un vehículo de carga por cada 600.00 m<sup>2</sup> de área techada del establecimiento y un estacionamiento para un vehículo de carga en espera por cada 1,000.00 m<sup>2</sup> de área techada. El radio de giro a considerar, para las maniobras al interior del patio entre el estacionamiento del vehículo en espera hasta el área de carga o descarga será no menor de 12.80 m., considerando vehículos de 10.00 m.

3.- Para el cálculo del número de vehículos a que se refiere el párrafo anterior, al área techada total se descuenta exclusivamente el área de los estacionamientos cuando estos son techados y el área neta de los depósitos de mercadería sin posibilidad de acceso del público, no se descuentan las circulaciones, servicios, oficinas o áreas administrativas.

### TITULO III

#### PARÁMETROS ESPECÍFICOS

#### CAPITULO I

#### QUINTAS

#### Artículo 12.- PARÁMETROS ESPECÍFICOS PARA QUINTAS

##### a) PARÁMETROS ESPECÍFICOS PARA OBRAS NUEVAS DE EDIFICACIÓN TIPO QUINTA

Sólo podrán ejecutarse obras nuevas de edificación tipo quinta para uso de vivienda y considerando los siguientes parámetros:

1.- **Área mínima de terreno para cada unidad que conforma la Quinta:** El área mínima de terreno será la que permita la edificación del área mínima por unidad de vivienda, correspondiente a la zona donde se ubica, más el 5% de dicho terreno destinado para área libre.

2.- **Área mínima de unidades de vivienda que conforman la Quinta:** La que corresponde según las áreas mínimas establecidas para unidad de vivienda de acuerdo a la norma vigente sobre la materia.

3.- **Área libre de la Quinta:** El área libre total de la quinta está conformada por la suma de las áreas libres interiores o de dominio exclusivo de las unidades de vivienda y las áreas libres constituidas por los pasajes de ingreso, patio común y retiros municipales. No podrá ser menor al 35% del área total del lote donde se ubica la quinta.



4.- **Área libre de las unidades de vivienda que conforman la Quinta:** 35% del área de terreno de cada unidad de vivienda.

5.- **Altura de edificación de las viviendas que conforman la Quinta (interiores o cabecera de quinta):** No mayor a tres pisos.

6.- **Usos permitidos:** Vivienda.

7.- **Estacionamientos:** El número de estacionamiento requerido será el establecido en las normas vigentes sobre la materia para uso residencial.

8.- **Dimensiones y características mínimas requeridas para pasajes de ingreso y patios comunes de las Quintas:** Aquellas que cumplan con lo establecido en las Normas A. 010, A. 020, A. 120, A. 130, y demás disposiciones señaladas en el Título III.1 del Reglamento Nacional de Edificaciones, en lo pertinente, y con las normas complementarias específicas vigentes sobre la materia.

9.- **Azotea:** No se permitirá el uso de azotea.

10.- **Retiros:** Los retiros con frente a la vía pública, serán los exigidos por las normas vigentes sobre la materia. A las viviendas del interior de la quinta con frente al patio común, no se les exigirá retiro en dicho frente.

11.- **Voladizos:** No se permitirán balcones, voladizos, ni aleros con frente al patio común.

### b) PARÁMETROS ESPECÍFICOS PARA OBRAS DE REMODELACIÓN Y/O AMPLIACIÓN EN QUINTAS EXISTENTES

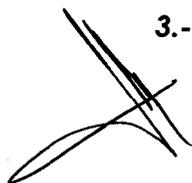
Para el caso de obras de ampliación y/o remodelación en quintas existentes en las que se mantiene el uso residencial o se modifica su actual uso comercial a uso residencial, se considerarán como parámetros específicos, los equivalentes a las características de las edificaciones existentes con licencia de obra y/o funcionamiento.

Para obras de remodelación y/o ampliación en quintas existentes con modificación de su uso actual a uso comercial, se considerarán los siguientes parámetros específicos:

1.- **Área mínima de terreno para cada unidad que conforma la Quinta:** El área mínima de cada terreno será la existente, pudiendo desarrollarse en éste sólo un giro comercial.

2.- **Área mínima de unidades de vivienda que conforman la Quinta:** La existente.

3.- **Área libre de la quinta:** La existente.



4.- **Área libre de las unidades que conforman la Quinta:** La existente.

5.- **Altura de edificación de las unidades que conforman la Quinta (interiores y/o cabecera de quinta):** No mayor a tres (3) pisos.

6.- **Usos permitidos:** Sólo en los casos que la quinta se ubique en zona compatible con usos comerciales, las secciones de propiedad exclusiva podrán destinarse a cualquier uso permitido por en el Índice de Usos vigente, cumpliendo adicionalmente con lo establecido en los literales c) y d) del presente artículo.

7.- **Estacionamientos:** El número de estacionamiento requerido será el establecido en las normas vigentes sobre la materia para uso comercial, salvo las excepciones previstas al respecto en las normas vigentes.

Considerérese excepcionalmente para el caso de quintas declaradas Bienes Culturales Inmuebles por el Instituto Nacional de Cultura, que el número de estacionamientos requerido señalado en el párrafo anterior podrá resolverse en la vía pública, previa autorización municipal, así como de por lo menos las dos terceras partes de los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva, considerando las especificaciones establecidas en la Ordenanza N° 11-MM.

8.- **Dimensiones y características mínimas requeridas para pasajes de ingreso y patios comunes de las Quintas:** Aquellas que cumplan con lo establecido en las Normas A. 010, A. 020, A. 120, A. 130, y demás disposiciones señaladas en el Título III.1 del Reglamento Nacional de Edificaciones, en lo pertinente y con las normas complementarias específicas vigentes sobre la materia según el giro del proyecto.

9.- **Azotea:** No se permitirá el uso de azotea.

10.- **Retiros:** Los retiros con frente a la vía pública, serán los existentes. A las unidades del interior de la quinta con frente al patio común, no se les exigirá retiro en dicho frente.

11.- **Voladizos:** No se permitirán propuestas de nuevos balcones, voladizos, ni aleros con frente al patio común.

### c) RESTRICCIONES DE USO

En concordancia con lo establecido en el numeral 15.7 del Artículo 15° de la Ordenanza N° 270-MM, que aprobó los Estándares de Calidad y los Niveles Operacionales para la Localización de Actividades Urbanas en el distrito de Miraflores y los Requisitos Mínimos Edificatorios; queda expresamente prohibido para el caso de quintas con uso mixto: residencial y comercial, así sean compatibles con la zonificación, el desarrollo de los giros siguientes:



1. Discotecas, pubs, bares, karaoke, academias de baile y otros giros similares.
2. Talleres mecánicos, carpinterías, lavanderías, imprentas u otras actividades que cuenten con maquinaria generadora de ruidos y vibraciones molestas, así como aquellos que utilicen productos o materiales químicos inflamables y/o peligrosos para la salud.
3. Panaderías y pastelerías.
4. Otras actividades productivas que generen humos, olores, ruidos o vibraciones que puedan perturbar a los residentes de la quinta.

#### **d) REQUISITOS PARA OBTENER LICENCIA DE OBRA Y/O FUNCIONAMIENTO**

En concordancia con lo dispuesto en el artículo 133 del Reglamento de la Ley N° 27157, para ejecutar obras en una quinta o en un inmueble que forma parte de una quinta con el fin de adecuarlo al uso comercial, el administrado deberá cumplir con todos los requisitos establecidos en las normas vigentes y además presentar un acta donde conste la aprobación para desarrollar el giro comercial, de cuando menos las dos terceras partes de los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva.

Asimismo, en caso de no requerir ejecutar obras en el inmueble para desarrollar actividades comerciales, para el trámite de Licencia de Funcionamiento deberá presentar el acta de aprobación anteriormente señalada.



## **CAPITULO II**

### **CONJUNTOS RESIDENCIALES**

#### **Artículo 13°.- PARÁMETROS ESPECÍFICOS PARA CONJUNTOS RESIDENCIALES**

- a. **Ámbito de aplicación:** Podrá ejecutarse en cualquier zona de uso residencial o comercial, siempre que en el lote sobre el que se vaya a edificar tenga como mínimo 2,500m<sup>2</sup>.
- b. **Área neta mínima de vivienda:** Las establecidas en la presente Ordenanza, según corresponda a el plano N° 02.
- c. **Altura de edificación:** Las alturas de edificación quedan definidas por el Plano de Alturas de Edificación aprobado por la Ordenanza N° 920, la Ordenanza N° 1012 y la Ordenanza N° 226-MM, según corresponda.
- d. **Usos:** Podrán ser de uso unifamiliar, bifamiliar y/o Multifamiliar (sólo uso residencial).
- e. **Área libre:** El área de todo el conjunto no podrá ser menor al 60% del lote matriz, no incluyen las áreas libres de cada bloque o unidad de vivienda.
- f. **Estacionamiento:** Serán los establecidos en la presente Ordenanza, de acuerdo al área de las unidades de vivienda, y según la zona donde se ubique el predio en concordancia con lo regulado en el Plano N° 02.



- g. Porcentaje de Área Verde: El 80% del área libre de todo el conjunto necesariamente deberá ser área verde, no se considera dentro de este cálculo las áreas verdes de los primeros pisos de los bloques de edificios del Conjunto Residencial.

## TITULO IV

### CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

#### CAPITULO I

##### ORNATO Y RESIDENCIALIDAD

#### Artículo 14.- DEL TRATAMIENTO DE FACHADAS, PROTECCIÓN Y REGISTRO VISUAL Y DE LA PRESERVACIÓN DE LA RESIDENCIALIDAD

a) De Carácter General

1. En los sótanos sólo podrán establecerse, estacionamientos e instalaciones de servicio complementarios de la edificación como cisterna, cuarto de bombas, grupo electrógeno, centrales de telefonía, cable, electricidad, etc., así como de alguno de sus componentes complementarios, depósitos privados o comunes, basureros y guardianía.
2. Queda prohibida la ejecución de obra nueva, remodelación o ampliación para uso mixto Residencial-Comercial con los siguientes giros, así se encuentre ubicada en zona comercial compatible con ellos:
  - Discotecas, pub, bares, academias de baile y otros giros similares.
  - Talleres mecánicos, carpintería, lavanderías, imprentas u otras actividades que cuenten con maquinaria generadora de ruidos y vibraciones molestas, así como aquellas que utilicen productos o materiales químicos inflamables y peligrosos.
  - Panaderías y pastelerías.
  - Otras actividades productivas que generen humos, olores, ruidos o vibraciones que puedan perturbar a los residentes de la quinta.

b) De las fachadas

1. Los elementos elevados, que por razones técnicas sobrepasen las alturas edificatorias máximas permitidas por las normas reglamentarias, tales como cajas de ascensores, tanques elevados, etc., deberán integrarse al diseño de la fachada de la edificación, tanto con relación a los materiales como a los colores utilizados, de forma tal que su ubicación y acabado minimice el impacto visual de su construcción. La ubicación de escaleras o cajas de ascensores deberán ubicarse de forma tal, que en la fachada no



evidencien su uso y en la azotea respeten los 3.00 m. de retiro desde el alineamiento de fachada de la edificación.

2. Las obras de construcción, ampliación, remodelación y/o cercado deberán tener sus fachadas posterior y lateral con la misma calidad que su fachada principal. Los muros ciegos colindantes con propiedad de terceros deberán ser por lo menos tarrajeados y pintados.

c) De la protección y aislamiento visual

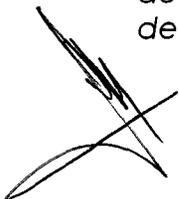
1. Las instalaciones y suministro de servicios públicos, a excepción de las que por mantenimiento y regulaciones reglamentarias deban estar expuestas, deberán estar adecuadamente protegidas y empotradas en la edificación.
2. La instalación ó equipo que por limitaciones de espacio y/o funcionamiento deban colocarse en la fachada o muros exteriores deberán integrarse al diseño de la edificación de forma tal que se elimine ó minimice el impacto visual de su ubicación.
3. Las edificaciones deberán cumplir estrictamente con todas las regulaciones vigentes sobre las condiciones de aislamiento térmico, visual y acústico.
4. Los inmuebles deberán proteger las áreas húmedas (baños, lavanderías, jardines, piscinas, pozos, tanques, etc.), para evitar posibles filtraciones que puedan afectar el acabado y/o pintura de muros perimetrales, cubiertas, juntas de construcción y otras que correspondan a fachadas propias o a muros de propiedad de terceros.
5. Todas las edificaciones deberán cumplir con las normas de accesibilidad urbanística y arquitectónica, para personas con discapacidad, a excepción de las de uso residencial unifamiliar.

d) Del control del registro visual a propiedades colindantes

Queda terminantemente prohibido que una edificación con uso de oficinas administrativas, servicios profesionales y/o comerciales, tenga registro visual directo hacia las edificaciones de uso residencial, a través de los vanos ubicados en los muros laterales y/o posteriores.

Toda edificación que se construya cualquiera sea el uso de la misma, cuando afecta con registro visual áreas libres privadas, como jardines, terrazas, piscinas, lozas deportivas o similares de residencias unifamiliares, bifamiliares, multifamiliares, quintas o condominios, y/o conjuntos residenciales, deberá considerar elementos de protección que impidan el registro visual y garanticen la privacidad. Para dichos efectos se deberá considerar cualquiera de las siguientes alternativas:

1. El cierre de los pozos de luz y/o los retiros posteriores hasta una altura de 6.00 m. con muro de material noble (concreto o ladrillo) a partir de dicha altura podrá colocarse otros materiales, ligeros, opacos,



debidamente acabados por ambas caras, con la altura suficiente para impedir el registro visual, hasta un máximo de 9.00 m.

2. La colocación de elementos arquitectónicos permanentes especialmente diseñados que impidan el registro visual desde las ventanas o terrazas a las áreas libres materia de protección.
3. El promotor con los propietarios afectados por el registro visual, podrán acordar elevar el muro a una altura que puede ser menor que la exigida en el presente Artículo, lo cual deberá acreditarse con el documento notarial respectivo.

Cualquier solución que se proponga, además de garantizar la privacidad de las áreas materia de protección, deberán garantizar su permanencia y la calidad de los acabados por ambos lados, lo que será evaluado por la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos, para lo cual, se deberá presentar los planos y detalles arquitectónicos que permitan dicha evaluación.

Igual exigencia es aplicable a las remodelaciones o ampliaciones que eleven una edificación sobre los tres pisos y afecten con ello las áreas materia de protección visual.

e) Medidas de preservación del uso residencial

1. En zonas residenciales, sólo se permitirá el uso residencial y los que permita el Índice de Usos, aprobado por la Ordenanza N° 1012 de la Municipalidad Metropolitana de Lima. Los proyectos edificatorios deben descartar que las construcciones se puedan adaptar a la realización de actividades que no se hallen permitidas en la mencionada Ordenanza.
2. Los edificios de vivienda multifamiliar ubicados en zonas residenciales, sólo podrán ser utilizados para ese fin; quedando expresamente prohibido el uso de estos inmuebles como residencia temporal o rotativa.
3. Los edificios multifamiliares constituirán su Junta Directiva, conforme lo establece la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común y el TUO del Reglamento de la citada Ley, aprobado mediante Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA; la cual será la responsable que el edificio cumpla con las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza y demás normas aplicables.
4. Los ambientes de las viviendas multifamiliares, deberán cumplir con el uso, funciones, dimensiones, áreas y volúmenes establecidos en el proyecto aprobado, albergando el número de personas que corresponde. Los equipos y distribución del mobiliario deben responder a los requerimientos funcionales y de habitabilidad de los ambientes.



5. En edificios multifamiliares no se permitirá que existan áreas comunes destinadas a comedores, cocinas, depósitos o cualquier otro uso que desnaturalice el genuino uso residencial al que deben estar destinadas todas las secciones de tales edificaciones.

f) Construcciones por etapas

Se permitirá la construcción por etapas, siempre que cuenten con la aprobación del proyecto integral en todas sus especialidades y que cada una de las etapas sea autosuficiente para su funcionamiento.

Para el caso de las construcciones por etapas, o de obras inconclusas, que afecten visualmente los espacios de uso público es obligatorio que las áreas no utilizadas estén protegidas y totalmente aisladas con cerramientos rígidos de apariencia similar al acabado final de la edificación. No está permitida la exposición directa de los elementos y/o instalaciones correspondientes a las etapas no ejecutadas o a media ejecución.

Las obras en ejecución que afecten las fachadas de los inmuebles sujetos a proyectos de construcción, remodelación y/o ampliación deben estar totalmente cubiertas durante los períodos de ejecución y/o paralización de los trabajos.

**CAPITULO II**

**AMPLIACIONES CON FINES TURÍSTICOS O DE ALOJAMIENTO**

**Artículo 15.- EN ESTABLECIMIENTOS DE HOSPEDAJE**

En el caso de establecimientos de hospedaje en funcionamiento actual y que cuenten con licencia de funcionamiento vigente, colindantes o ubicados en zonas residenciales; teniendo en cuenta que es prioridad de la Municipalidad promover el turismo en el distrito, podrá ampliarse la construcción en el lote propio hasta la altura normativa correspondiente al eje vial o sector urbano en el que se encuentre e inclusive podrá ampliarse la construcción al lote vecino hasta la misma altura, siempre y cuando el uso a desarrollarse sea exclusivamente para fines turísticos o de alojamiento. No se permitirá la ampliación para uso de casinos, tragamonedas o juegos de azar. Sólo se permitirá la acumulación de un lote como máximo. Para ampliar la construcción por acumulación se deberá contar previamente con la aprobación de la Comisión Ad-Hoc que se conformará mediante Resolución de Alcaldía. Las pautas de evaluación de la procedencia de este tipo de soluciones deberán considerar los antecedentes de funcionamiento, quejas vecinales, multas, sanciones aplicadas y fundamentalmente si los giros desarrollados no atentan contra la moral y las buenas costumbres.

**CAPITULO III**



## DE LA SEGURIDAD EN LAS OBRAS, DAÑOS A PREDIOS COLINDANTES Y HORARIOS DE EJECUCION DE OBRAS CIVILES Y AFINES

### Artículo 16.- DE LA SEGURIDAD EN LAS OBRAS

Todos los trabajos deberán realizarse respetando el Reglamento Nacional de Edificaciones, Norma G.050 "Seguridad Durante la Construcción".

Se prohíbe realizar demoliciones con explosivos o maquinaria pesada que ponga en peligro la integridad física de los vecinos o constituya riesgo para las edificaciones colindantes producto de las vibraciones o movimiento de tierras.

En todas las obras de construcción se deberán implementar obligatoriamente las medidas de seguridad que garanticen la debida protección a las propiedades colindantes y el tránsito seguro de los peatones en el o los frentes del predio, para el efecto los ejecutantes de obras civiles tienen las obligaciones siguientes:

1. Realizar sus trabajos evitando ruidos que sean calificados como molestos y/o nocivos para los vecinos.
2. Evitar la caída de material de construcción y desmote hacia los predios colindantes, mediante la instalación de elementos protectores, como cobertores, mallas, pantallas, lonas, triplay, paneles protectores de tarrajeo, cercos perimétricos y/o cualquier otro elemento que coadyuve a cumplir esta disposición. Estos serán de materiales suficientemente resistentes para evitar ser perforados por la caída de elementos.
3. Deberá presentar obligatoriamente como parte de los requisitos de licencia el Plan de Seguridad y Salud en el Trabajo firmado por el profesional competente.
4. En las estructuras que por su altura exista posibilidad de caída de materiales de desmote o herramientas de trabajo, se colocarán paneles inclinados adecuadamente a lo largo de todo el frente y lados colindantes con las propiedades vecinas, con una longitud proporcional a la altura de trabajo.
5. Canalizar la eliminación de material de desperdicio o desmote en las construcciones a partir del segundo nivel, a través de "mangas de eliminación".
6. Tomar las medidas precautorias que mitiguen la dispersión del polvillo y/o la mezcla provenientes de los materiales de construcción.
7. Proporcionar a los trabajadores que utilizan maquinarias y/o herramientas que producen ruidos, medios de protección auditiva, a fin de evitar generar problemas o trastornos en su salud física y psicológica.

Deberá proveerse de todos los elementos de protección personal (botas, casco, respiradores, lentes, tapones auditivos), para todas las actividades de alto riesgo.



8. Los vehículos que transporten materiales de construcción (ladrillo, cemento, arena fina, arena gruesa y otros materiales) así como materiales de eliminación (entiéndase: desmonte, tierras, etc.) serán cubiertos con un toldo o red a fin de evitar que se disperse en el transcurso del trayecto.
9. Si la vía peatonal en el frente de la obra es interrumpida total o parcialmente, deberá establecerse una ruta alterna provisional y accesible, debidamente señalizada mediante la colocación de la señalización vertical preventiva e informativa en las esquinas para la orientación de los peatones para el uso de una ruta alterna provisional.
10. De no haber una vía alterna provisional adecuada, se deberá habilitar un sendero adyacente a la vereda interrumpida, el cual no deberá tener menos de 1.20 m. de sección, a fin de permitir la circulación de peatones y personas con discapacidad, en cuyo caso se deberá señalar y considerar la instalación de los elementos que garanticen la seguridad del sendero provisional, como hitos, mojones, señalización vertical u otros elementos rígidos.
11. Dejar diariamente la vía pública limpia de desmonte, materiales de construcción o residuos en veredas, bermas y la calzada en el frente de la obra.
12. Mantener en obra los planos aprobados de todas las especialidades y seguir su ejecución obligatoriamente.



**Artículo 17.- DE LAS DEMOLICIONES**

Toda demolición deberá estar bajo la dirección e intervención de un profesional responsable de la demolición (ingeniero colegiado) con intervención permanente en la obra.



Requisito previo al trámite de Licencia de Demolición es la presentación del cronograma de demolición y memoria del proceso de demolición para lo cual antes del inicio de la obra, es de responsabilidad solidaria del propietario e ingeniero responsable de la obra, estructurar el programa de la demolición, para lo que se deberá analizar el comportamiento estructural de la edificación a demolerse y las estructuras vecinas, a fin de prever todos los elementos necesarios, tanto para los trabajos de la demolición como para asegurar los predios colindantes, teniendo en cuenta que el proceso de demolición no debe detenerse, desde el inicio hasta la finalización de la misma, por lo que una vez iniciados los trabajos no se deberán paralizar hasta el retiro total de material de desmonte, debiendo respetar el Plan de Seguridad y Salud en el Trabajo.



En los casos que la demolición pueda causar la pérdida de la estabilidad de las estructuras vecinas, al eliminarse elementos que trabajen en conjunto o le sirven de sustentación, deberá proveerse sistemas de arriostre, apuntalamiento o amarre adecuados, hasta su reemplazo por las estructuras permanentes respectivas, todo esto con conocimiento y aceptación de los vecinos afectados.



Todo proyecto de edificación que requiera de excavaciones para semisótano o sótanos deberá adjuntar obligatoriamente los planos y la memoria descriptiva del proyecto de excavación, así como del proceso constructivo de las calzaduras debidamente suscrito por el Ingeniero Estructural, responsable del Cálculo estructural de la edificación.

Para el caso de muros medianeros, éstos no deberán ser eliminados parcial ni totalmente, salvo que se llegue a un acuerdo con el vecino colindante afectado y se opte por mantener el muro existente o su reemplazo total, lo que deberá acreditarse ante la Municipalidad.

Todas las estructuras colindantes a la zona de la demolición deberán estar debidamente protegidas y apuntaladas cuando por consecuencia de la demolición se elimine la sustentación de las estructuras vecinas.

El terreno sin construir que queda como resultado de la demolición deberá cercarse en su totalidad, no dejando ninguna puerta de acceso a éste, dicho cerco deberá ser de ladrillo hasta 2.10 m. de altura como mínimo.

#### Artículo 18.- DAÑOS A PREDIOS COLINDANTES

En caso de existir quejas vecinales por daños a predios colindantes, la Subgerencia de Obras Privadas remitirá el expediente a la Subgerencia de Fiscalización y Control para el informe respectivo. De comprobarse los daños, el trámite de Certificado de Finalización de Obra y Zonificación quedará suspendido hasta que el responsable demuestre haber cumplido con la reparación de los daños ocasionados directamente por la ejecución de la obra o salvo cuando acredite la denegatoria de los agraviados para permitir el ingreso al inmueble dañado e iniciar su reparación, sin perjuicio de las sanciones administrativas pertinentes.

La empresa constructora y el responsable de la obra son solidariamente responsables de los daños ocasionados directamente por las obras ejecutadas, a los inmuebles colindantes, estando obligados a una reparación proporcional al daño causado. En caso contrario no podrán obtener el Certificado de Finalización de Obra y Zonificación, en tanto no acrediten haber realizado la mencionada reparación.

Habiendo tomado conocimiento de la queja, la Subgerencia de Fiscalización y Control programará inmediatamente una inspección ocular, a fin de verificar la existencia de los daños materiales de la misma, procediendo a ordenar la paralización de la obra, de ser el caso; remitiendo el informe a la Subgerencia de Obras Privadas.

Corresponde a la Subgerencia de Obras Privadas verificar y evaluar el daño y cumplimiento de la obligación del responsable respecto al vecino afectado, la cual se circunscribe solamente a la reparación de los daños ocasionados directamente por la ejecución de la obra, que hayan sido debidamente comprobados por la Subgerencia de Fiscalización y Control.

Para la satisfacción de otros requerimientos como indemnización por daños y perjuicios o pagos por otros conceptos, deberán acudir a las



instancias competentes, de acuerdo a lo establecido por las normas legales vigentes.

No se suspenderá la ejecución de la obra ni el trámite de Certificado de Finalización de obra y Zonificación, por incumplimiento de requerimientos distintos a la reparación de los daños directamente causados por la ejecución de la obra, o cuando el incumpliendo de la reparación de los daños se deba al impedimento de la parte agraviada, para ingresar al inmueble dañado con la finalidad de realizar dicha reparación.

Asimismo, la obra no se paralizará si se presenta un compromiso firmado por ambas partes, en donde conste que la reparación será efectuada antes de obtener el Certificado de Finalización de Obra.

### Artículo 19.- DE LAS INFRACCIONES

Se considera infracción municipal el incumplimiento de las disposiciones de la presente ordenanza, dando lugar a la aplicación de las sanciones administrativas pecuniarias y a las medidas complementarias, previstas en el Cuadro de Infracciones y Sanciones aprobado mediante la Ordenanza N° 148-MM, ampliatorias y modificatorias.

### Artículo 20.- HORARIOS DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS CIVILES Y AFINES

Establecer en el distrito de Miraflores, como horario obligatorio para la ejecución de obras civiles y conexas en general, públicas y privadas, el siguiente:

En los meses de abril a diciembre

Lunes a Viernes : 7:30 a.m. - 6:00 p.m.

Sábados : 8:00 a.m. - 1:00 p.m.

En los meses de enero a marzo

Lunes a Viernes : 7:30 a.m. - 6:30 p.m.

Sábados : 8:00 a.m. - 1:00 p.m.

Dentro de los horarios establecidos en la presente Ordenanza se autoriza a las empresas o instituciones la ejecución de cualquier obra civil o trabajo afín en general, siempre y cuando cuenten con licencia de obra o autorización vigente. Para facilitar los trabajos se podrá utilizar para la carga y descarga de materiales de construcción, el frente del lote donde se lleva a cabo la obra, no pudiendo utilizar, bloquear u ocupar la vía pública de manera permanente. Si la vía donde se realizan los trabajos es de un solo carril de circulación éste no podrá ser utilizado, bloqueado u ocupado de manera temporal sin autorización de la Gerencia de Transporte Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

Queda terminantemente prohibida la ejecución de obras civiles y otros trabajos afines en general, fuera del horario establecido anteriormente, así como los días domingos y feriados durante las 24 horas.

Excepcionalmente, y sólo por causas debidamente justificadas en aspectos técnicos que acrediten la necesidad ineludible de prolongar el



horario o mantenerlo en días no permisibles, se podrá otorgar autorización para ampliar el horario establecido en los siguientes casos:

- a) Cuando la ampliación de horario sea para atender tareas programadas con concreto pre-mezclado, que iniciándose antes de la 10:00 a.m. no sea posible técnicamente interrumpir el proceso de vaciado de concreto antes de la hora límite establecido.

La ampliación del horario se otorgará sólo para el caso específico y con un máximo 1.5 horas adicionales.

Para ello el solicitante, entendiéndose el propietario, el constructor o sus representantes acreditados, deberán presentar con cinco días de anticipación, una solicitud simple dirigida a la Gerencia de Autorización y Control, sustentando las razones técnicas que motivan la ampliación del horario, documento suscrito por el titular de la licencia y documento de requerimiento de concreto firmado por el profesional responsable. La Gerencia de Autorización y Control emitirá la Resolución aprobando o denegando lo solicitado, previo informe de la Subgerencia de Obras Privadas.

- b) Cuando las características de la construcción, justifiquen un avance acelerado de las obras, que exija un periodo continuo de ampliación de horario de trabajo. En este caso deberá cumplirse los siguientes requisitos:

Solicitud dirigida a la Gerencia de Autorizaciones y Control adjuntando:

- Declaración Jurada en la que se manifieste que no existe ningún establecimiento hospitalario, clínica, casa de reposo u otros afines, en un radio de 100.00 m. sobre el perímetro del lote donde se realiza la obra.
- Acta de Compromiso con la firma de los vecinos de la manzana donde se encuentra la obra incluyendo los ubicados en la misma cuadra y en la acera del frente del lote, en la cual se ponga en conocimiento de los vecinos la ampliación de horario materia de la solicitud y se señale el compromiso de respetar la tranquilidad de los vecinos, así como de las normas de seguridad. Dicha Acta deberá ser firmada obligatoriamente por los vecinos colindantes laterales y posteriores al inmueble intervenido.

No procederá la autorización cuando exista la opinión desfavorable del 25% de residentes, entendiéndose propietarios o inquilinos de inmuebles ubicados en la manzana involucrada por la intervención.

En razón de emergencia, se podrán realizar trabajos en la vía pública relacionados a los servicios públicos, fuera de los horarios señalados en los artículos precedentes, debiendo contar, obligatoriamente, y antes de realizar dichos trabajos con la aprobación municipal respectiva.



## DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

**PRIMERA.-** Facúltese al Señor Alcalde a establecer mediante Decreto de Alcaldía, las disposiciones complementarias y/o reglamentarias que sean necesarias para la adecuación y mejor aplicación de lo dispuesto en la presente Ordenanza.

**SEGUNDA.-** Encárguese a la Gerencia de Autorizaciones y Control el cumplimiento y aplicación de las normas establecidas en la presente Ordenanza.

**TERCERA.-** La presente Ordenanza entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

## DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA TRANSITORIA

**ÚNICA.-** Las personas que hayan iniciado procesos de aprobación de Anteproyectos en consulta o de otorgamiento de Licencia de Edificación en sus diversas modalidades, antes de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, podrán acogerse a sus disposiciones; asimismo, la administración podrá de oficio, aplicar las disposiciones de la presente norma que beneficien al administrado así como las que faciliten y/o agilicen los trámites.

## DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA DEROGATORIA

**ÚNICA.-** Déjese sin efecto lo dispuesto en los Artículos del 2° al 9°, los numerales 10.1, 10.2, 10.4, 10.5, 10.6, 10.7, del 10.9 al 10.18, 10.20, 10.21, 10.23 y 10.24 del Artículo 10°, del Artículo 11° al 17° y el Artículo 25° de la Ordenanza N° 270-MM; asimismo deróguense las Ordenanzas N° 39-MM, 177-MM, 220-MM, 255-MM, 269-MM, 283-MM, 286-MM, 311-MM, 322-MM, 323-MM, 329-MM, 334-MM, 340-MM, la Resolución de Alcaldía N° 90-A de fecha 04 de noviembre de 1976, así como cualquier otra norma municipal que se oponga a lo establecido en la presente Ordenanza.

**POR TANTO:**

**Regístrese, comuníquese, publíquese y cúmplase.**



MIRAFLORES  
MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES  
  
ROXANA CALDERON CHAVEZ  
Secretaria General



MIRAFLORES  
MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES  
  
Jorge Muñoz Wells  
Alcalde



### LEYENDA

-  RETIRO DE 3.00 METROS EN TODAS LAS CALLES EN BLANCO
-  RETIRO DE 5.00 METROS EN TODAS LAS AVENIDAS Y MALECONES SEÑALADOS
-  RETIRO DE 3.00 METROS PARA REGULARIZAR ENSANCHE LUEGO DE LO CUAL QUEDARA A FILO DE VERE
-  RETIRO DE 2.00 METROS EN LA AV. RICARDO PALMA, LADO IMPAR ENTRE LA AV. LARCO Y PASEO DE LA REPUBLICA. LADO PAR SIN RETIRO
-  RETIRO DE 3.00 METROS EN LA CALLE ESPERANZA (ENTRE LARCO Y PASEO DE LA REPUBLICA) SOLO EN EL LADO PAR PARA FUTURO ENSANCHE
-  SIN RETIRO EN LAS AVS. LARCO Y OSCAR R. BENAVIDES (DIAGONAL), CALLES BONILLA, OLA LIMA Y LOS PASAJES BLONDET, TARATA Y LOS PEATONALES DE TODAS LAS URBANIZACIONES
-  RETIRO DE 1.00 METRO EN LA AV. LARCO, ENTRE LA AV. 28 DE JULIO Y MALECON DE LA RESERVA, PARA REGULARIZAR ENSANCHE
-  SE RESPETARAN LOS RETIROS EXISTENTES. NO SE PERMITIRA LA VARIACION DE LA ACTUAL LINEA DE FACHADA DE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES.

	<b>MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES</b> GERENCIA DE PLANIFICACION SUBGERENCIA DE PLANIFICACION URBANA		
	<b>PLANO DE RETIROS REGLAMENTARIOS</b>		
FECHA:	ESCALA:	DISEÑADO:	PLANO:
FEBRERO 2011	1/5000	D.A.M.	01

SAN ISIDRO

SURQUILLO

OCEANO PACIFICO



LEYENDA

AREA MINIMA POR UNIDAD DE VIVIENDA			ESTACIONAMIENTO MINIMO POR UNIDAD DE VIVIENDA	CLAVE CROMATICA
3 DORMITORIOS	2 DORMITORIOS	1 DORMITORIO		
200 M2	180 M2	110 M2	3 ESTACIONAMIENTOS POR UNIDAD DE VIVIENDA DE 3 Y 2 DORMITORIOS 2 ESTACIONAMIENTOS POR UNIDAD DE VIVIENDA DE 1 DORMITORIO + 10% PARA VISITAS	
		15% DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA COMO MAXIMO		
180 M2	150 M2	100 M2	3 ESTACIONAMIENTOS POR UNIDAD DE VIVIENDA DE 3 Y 2 DORMITORIOS 2 ESTACIONAMIENTOS POR UNIDAD DE VIVIENDA DE 1 DORMITORIO + 10% PARA VISITAS	
		20% DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA COMO MAXIMO		
150 M2	120 M2	90 M2	2 ESTACIONAMIENTOS POR UNIDAD DE VIVIENDA DE 3 Y 2 DORMITORIOS 1 ESTACIONAMIENTO POR UNIDAD DE VIVIENDA DE 1 DORMITORIO + 10% PARA VISITAS	
		25% DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA COMO MAXIMO		
120 M2	100 M2	80 M2	2 ESTACIONAMIENTOS POR UNIDAD DE VIVIENDA DE 3 Y 2 DORMITORIOS 1 ESTACIONAMIENTO POR UNIDAD DE VIVIENDA DE 1 DORMITORIO + 10% PARA VISITAS	
		30% DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA COMO MAXIMO		
100 M2	80 M2	70 M2	1 ESTACIONAMIENTO POR UNIDAD DE VIVIENDA	

SURCO

BARRANCO



**MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES**  
GERENCIA DE PLANIFICACION  
SUBGERENCIA DE PLANIFICACION URBANA

**PLANO DE AREAS MINIMAS Y ESTACIONAMIENTOS MINIMOS POR UNIDAD DE VIVIENDA EN EL DISTRITO**

FECHA FEBRERO 2011	ESCALA 1 / 8000	CAD.	<b>02</b>
			D.A.M.