

Decreto Supremo que aprueba el Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación

DECRETO SUPREMO N° 010-2018-VIVIENDA

CONCORDANCIAS: R.M.N° 002-2019-VIVIENDA (Disponen la publicación en el portal institucional del Ministerio del proyecto de Decreto Supremo que aprueba la modificación del Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación, aprobado por el Decreto Supremo N° 010-2018-VIVIENDA y de su Exposición de

Motivos)

Enlace Web: EXPOSICIÓN DE MOTIVOS - PDF.

NOTA: Esta Exposición de Motivos no ha sido publicada en el diario oficial "El Peruano", a solicitud del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, ha sido enviada por la Secretaría General del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, mediante Oficio N° 2855-2018-VIVIENDA-SG, de fecha 30 de julio de 2018.

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

CONSIDERANDO:

Que, el Decreto Legislativo N° 1037, Decreto Legislativo que promueve la inversión privada en proyectos de construcción de viviendas de interés social, a fin de mejorar la competitividad económica de las ciudades, se declaró de interés nacional y necesidad pública la promoción de la inversión privada en la habilitación urbana de terrenos con aptitud para la construcción de infraestructura y equipamientos urbanos y el desarrollo preferente de programas de vivienda de interés social, a fin de mejorar la competitividad económica de las ciudades y facilitar el acceso al suelo urbano;

Que, a través del Decreto Supremo N° 013-2013-VIVIENDA, que derogó el Decreto Supremo N° 053-98-PCM, se aprobó el Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación, con el objeto de establecer las disposiciones básicas para el diseño la ejecución de los proyectos de habilitación urbana y edificación que se desarrollen en el marco de los productos del Fondo MIVIVIENDA S.A. y los Programas que promueve el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MVCS, así como cualquier otro proyecto que presente las mismas condiciones técnicas;

Que, conforme a la evaluación y revisión de la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento a las disposiciones contenidas en el Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación, se ha determinado que es necesario aprobar un nuevo reglamento con el objeto de establecer nuevas disposiciones básicas para que los promotores inmobiliarios puedan diseñar y, con posterioridad a la expedición de la respectiva licencia municipal, ejecutar proyectos de habilitación urbana y/o de edificación para viviendas de interés social, sujetas a las disposiciones establecidas en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA;

Que, asimismo resulta necesario promover la inversión privada en proyectos de construcción de viviendas de interés social, con parámetros urbanísticos y edificatorios acordes con el concepto de desarrollo de ciudad compacta y ordenada, a fin de permitir el acceso de la población, en especial aquella de escasos recursos económicos, a viviendas dignas; y de esta manera mejorar la competitividad económica de las ciudades;

Que, conforme a lo antes expuesto, es necesario aprobar un nuevo Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación, que derogue el aprobado por el Decreto Supremo N° 013-2013-VIVIENDA y se actualice la normativa vigente e incorpore la regulación necesaria para dinamizar la ejecución de habilitaciones urbanas y edificaciones destinadas a viviendas de interés

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 118 de la Constitución Política del Perú; la Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y, su Reglamento de Organización y Funciones, aprobado por el Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA, modificado por Decreto Supremo N° 006-2015-VIVIENDA;

DECRETA:

Artículo 1.- Aprobación del Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación

Apruébese el Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación, que consta de cuatro (04) capítulos y diez (10) artículos y una (01) disposición complementaria final, cuyo texto en Anexo forma parte integrante del presente Decreto Supremo.

Artículo 2.- Publicación

Disponer la publicación del presente Decreto Supremo y el Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación, en el Portal Institucional del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (www.vivienda.gob.pe), el mismo día de su publicación en el diario oficial El Peruano, de conformidad a lo dispuesto en el Decreto Supremo N° 001-2009-JUS.

Artículo 3.- Refrendo

El presente Decreto Supremo es refrendado por el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA FINAL

Única.- Vigencia

El Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación, entrará en vigencia a partir del día siguiente de la publicación en el Diario El Peruano, del presente Decreto Supremo.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA DEROGATORIA

Única.- Derogación

Deróguese el Decreto Supremo N° 013-2013-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los diez días del mes de julio del año dos mil dieciocho.

MARTÍN ALBERTO VIZCARRA CORNEJO
Presidente de la República

JAVIER PIQUÉ DEL POZO
Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento

REGLAMENTO ESPECIAL DE HABILITACIÓN URBANA Y EDIFICACIÓN

**CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 1.- Objeto

El presente Reglamento establece las disposiciones básicas para diseñar y, con posterioridad a la expedición de la respectiva licencia municipal, ejecutar proyectos de habilitación urbana y/o de edificación para viviendas de interés social, sujetas a las disposiciones establecidas en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones,

aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA y sus Reglamentos.

En aquellos aspectos no tratados en el presente Reglamento, rigen las normas del Reglamento nacional de Edificaciones - RNE

Artículo 2.- Alcances

2.1. De acuerdo a las características del suelo

a) Los proyectos de habilitación urbana sujetos al presente Reglamento, se ejecutan en predios ubicados en áreas urbanas y áreas urbanizables inmediatas, en zonas donde se sustituyan áreas urbanas deterioradas, en islas rústicas, en áreas donde se realicen proyectos de renovación urbana, y en laderas; los proyectos de edificación se ejecutan en predios habilitados o en proceso de habilitación urbana. En ambos casos, deben contar con las respectivas licencias municipales de habilitación urbana y/o de edificación.

Se incluyen los proyectos de edificación en predios formalizados por COFOPRI, siempre que cuenten con servicios públicos domiciliarios operativos de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.

b) Asimismo, los proyectos de habilitación urbana y/o de edificación se desarrollan en áreas con zonificación residencial de densidad media (RDM) y residencial de densidad alta (RDA), en zonas con zonificación comercio metropolitano (CM), comercio vecinal (CV), comercio zonal (CZ), vivienda taller (VT), otros usos (OU) y zonas de reglamentación especial (ZRE) respetando la compatibilidad de uso residencial o el reglamento respectivo, según corresponda; en base a los parámetros establecidos en el presente Reglamento. ()*

(*) Literal modificado por el Artículo 1 del Decreto Supremo N° 012-2019-VIVIENDA, publicado el 19 marzo 2019, cuyo texto es el siguiente:

"b) Los proyectos de habilitación urbana y/o de edificación pueden desarrollarse en cualquier zonificación residencial aprobada en el Plan de Desarrollo Urbano, pudiendo ser: zonificación residencial de densidad baja (RDB o RDDB), residencial de densidad media (RDM) y residencial de densidad alta (RDA o RDMA); asimismo, en zonas con zonificación comercio metropolitano (CM), comercio vecinal (CV), comercio zonal (CZ), vivienda taller (VT o I1-R), industria elemental y complementaria (I-1), otros usos (OU); y, zonas de reglamentación especial (ZRE o ZTE) o, en otras zonificaciones, siempre que respeten la compatibilidad con el uso residencial o el reglamento respectivo, según corresponda y conforme a los parámetros urbanísticos y edificatorios establecidos en el artículo 10 del presente Reglamento.

Las municipalidades otorgan las licencias correspondientes respetando lo establecido en el párrafo precedente, sin limitar la localización de los proyectos de habilitación urbana o de edificación, respecto a la zonificación establecida."

c) En el caso de áreas calificadas como otros usos (OU), se consideran como referencia la zonificación de mayor densidad que se encuentre contigua a ella. ()*

(*) Literal modificado por el Artículo 1 del Decreto Supremo N° 012-2019-VIVIENDA, publicado el 19 marzo 2019, cuyo texto es el siguiente:

"c) En el caso de áreas calificadas como otros usos (OU), se consideran como referencia la zonificación residencial de mayor densidad que se encuentre contigua o frente a ella."

2.2. De acuerdo al tipo de proyecto (*)

(*) Epígrafe modificado por el Artículo 1 del Decreto Supremo N° 012-2019-VIVIENDA,

publicado el 19 marzo 2019, cuyo texto es el siguiente:

"2.2 Tipos de proyecto"

Están comprendidos dentro de los alcances del presente Reglamento, los proyectos que se promueven, desarrollen o ejecuten bajo las siguientes modalidades:

* Habilitaciones urbanas residenciales del tipo 4 y 5, según lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE y el presente Reglamento.

* Habilitaciones en laderas.

* Edificaciones unifamiliares o multifamiliares.

* Conjuntos residenciales.

* Renovación urbana.

* Densificación urbana.

* Remodelación de edificaciones para fines residenciales.

* Zonas formalizadas por COFOPRI que cuenten con plano perimétrico y el plano de trazado y lotización debidamente inscritos.

Artículo 3.- Innovación

Los proyectistas pueden proponer proyectos innovadores con el uso de tecnologías sostenibles, así como también pueden considerar la reserva de áreas destinadas a transporte multimodal.

CAPÍTULO II HABILITACIÓN URBANA

Artículo 4.- Proyectos

4.1. Los proyectos de habilitación urbana que se ejecuten en aplicación del presente Reglamento se califican como habilitaciones urbanas tipo 4, siempre que en los lotes resultantes se edifique en el marco de productos del Fondo MIVIVIENDA S.A., de los Programas que promueva el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, y cualquier otro proyecto que presente o pueda presentar, similares condiciones técnicas y financieras; o, habilitaciones urbanas Tipo 5 con construcción simultánea de viviendas, según sea el caso. Para dichos efectos, el promotor inmobiliario presenta una declaración jurada señalando que el proyecto se ejecutará según las condiciones establecidas en el presente reglamento.

4.2. El RNE establece las demás características de estos tipos de habilitaciones urbanas.

4.3. En habilitaciones urbanas Tipo 5 se puede realizar la recepción de obras de habilitación urbana, quedando pendientes las obras de edificación a ser ejecutadas por el mismo habilitador urbano o por tercero.

4.4. En habilitaciones urbanas Tipo 5 los contratos de compraventa de los lotes resultantes del proceso de habilitación urbana, se estipulan expresamente que el tipo de viviendas a edificarse en ellos necesariamente se ciñe al proyecto arquitectónico aprobado.

4.5. En habilitaciones urbanas Tipo 5 no pueden efectuarse transferencias de lotes de vivienda para fines de autoconstrucción.

4.6. En las habilitaciones urbanas tipo 4 y habilitaciones urbanas tipo 5, el área mínima y el frente mínimo de los lotes por habilitar será el que se detalla a continuación:

TIPO	ÁREA MÍNIMA DEL LOTE	FRENTE MÍNIMO DE LOTE	TIPO DE VIVIENDA
4	70 m ²	6.00 m	Unifamiliar
5	De acuerdo al proyecto		Unifamiliar/ Multifamiliar

4.7. La Comisión Técnica podrá aprobar Proyectos con dimensiones de lotes inferiores a las mínimas establecidas en el cuadro anterior, de acuerdo a los criterios de habitabilidad.

4.8 Debe ejecutarse obras de redes de agua potable y alcantarillado general, con sus respectivas conexiones domiciliarias, para la habilitación urbana a integrarse con las redes públicas existentes u otra alternativa de solución técnica. La red pública de desagüe debe incluir un sistema de drenaje pluvial.

4.8.(*)**NOTA SPIJ(1)** En el caso de las redes de alcantarillado, los lotes habilitados deben contar con evacuación de desagüe por gravedad u otra alternativa de solución técnica. (*)

(*) Numeral modificado por el Artículo 1 del Decreto Supremo N° 012-2019-VIVIENDA, publicado el 19 marzo 2019, cuyo texto es el siguiente:

"4.8 Las obras de habilitación urbana de redes de agua potable y alcantarillado general se ejecutan con sus respectivas conexiones domiciliarias, a efectos de integrarse con las redes públicas existentes u otra alternativa de solución técnica. La red pública debe incluir un sistema de drenaje pluvial, según la normativa sobre la materia.

En el caso de las redes de alcantarillado, los lotes habilitados deben contar con evacuación de desagüe por gravedad u otra alternativa de solución técnica".

Artículo 5.- Componentes de diseño de la Habilitación Urbana

5.1. Los componentes de diseño de una habilitación urbana son los espacios públicos y los terrenos aptos para ser edificados.

5.2. Los espacios públicos están, a su vez, conformados por las vías de circulación vehicular y peatonal, las áreas destinadas a parques y plazas de uso público. Los servicios públicos deben instalarse solo en los espacios públicos.

5.3. Los terrenos edificables comprenden los lotes de libre disposición del propietario y los lotes que deben ser aportados reglamentariamente en terreno habilitado o redimidos en dinero, según corresponda.

"5.4 La sección vial mínima es de 7.20 m, con módulos de calzada y siempre que no cumpla con función colectora. Las características de la sección vial son determinadas por el proyectista en base a los siguientes módulos o secciones:

MÓDULO	SECCIÓN
Vereda: 0.90 m	Vereda 1.80 m
Berma en estacionamiento: 1.80 m	
Calzada: 2.70 m	Calzada: 5.40 m" (*)

(*) Numeral incorporado por el Artículo 2 del Decreto Supremo N° 012-2019-VIVIENDA, publicado el 19 marzo 2019.

"5.5 Las vías de acceso exclusivo a las viviendas, con tránsito vehicular y peatonal tienen como sección vial mínima 7.20 m, debiendo contar con elementos que condicionen la velocidad vehicular. Las vías que tengan hasta 100 m de longitud pueden tener un solo acceso y plataforma para el cambio de dirección. En caso la vía sea de mayor longitud, debe contar con acceso en sus dos extremos, no pudiendo tener más de 500 m."(*)

(*) Numeral incorporado por el Artículo 2 del Decreto Supremo N° 012-2019-VIVIENDA, publicado el 19 marzo 2019.

"5.6 Los pasajes peatonales y/o escaleras de circulación de la habilitación urbana tienen una sección igual a un veinteavo (1/20) de su longitud; y, cuentan, como mínimo, con dos módulos de vereda y una sección de 4.00 m. Estas vías sirven de unión con las vías vehiculares y además pueden conectarse con los ingresos a las edificaciones".(*)

(*) Numeral incorporado por el Artículo 2 del Decreto Supremo N° 012-2019-VIVIENDA, publicado el 19 marzo 2019.

Artículo 6.- De los aportes reglamentarios

Las habilitaciones urbanas de conformidad con su área bruta habitable, efectúan los siguientes aportes:

a) Para habilitaciones urbanas tipo 4.

- * Recreación pública, ocho por ciento (8%).
- * Ministerio de Educación, dos por ciento (2%).
- * Otros fines, tres por ciento (3%).

b) Para habilitaciones urbanas tipo 5.

- * Recreación pública, ocho por ciento (8%).
- * Ministerio de Educación, dos por ciento (2%).

"En habilitaciones urbanas ubicadas en laderas, no se toman en cuenta áreas y lados mínimos para recreación pública, sustentado en la pendiente existente en el terreno, la sumatoria de dichas áreas determina el aporte total de recreación pública".(*)

(*) Último párrafo incorporado por el Artículo 2 del Decreto Supremo N° 012-2019-VIVIENDA, publicado el 19 marzo 2019.

CAPÍTULO III HABILITACIONES URBANAS EN LADERAS

Artículo 7.- Definición y características

7.1. Son habilitaciones urbanas en laderas, aquellas que se realizan en terrenos con pendientes mayores al veinte por ciento (20%), las cuales se rigen por las normas técnicas correspondientes a la naturaleza de la habilitación urbana a realizarse, las disposiciones contenidas en el RNE y en el presente Reglamento. Adicionalmente, deben contar con informe de evaluación de riesgos de desastres, los estudios de mecánica de suelos y las respectivas licencias municipales de habilitación urbana y/o de edificación, otorgadas de conformidad a lo establecido en el T.U.O. de la Ley N° 29090 y el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA.

7.2. De acuerdo a la calidad mínima de las obras, existen cinco tipos de habilitación urbana en laderas, de acuerdo a las características consignadas en el siguiente cuadro:

TIPO	CALZADA (PISTA)	ACERAS (VEREDAS)	AGUA POTABLE	DESAGUE	ENERGÍA ELÉCTRICA	TELÉFONO
A	Concreto	Concreto simple	Conexión domiciliaria	Conexión domiciliaria	Pública y domiciliaria	Pública y domiciliaria
B	Asfalto	Concreto simple	Conexión domiciliaria	Conexión domiciliaria	Pública y domiciliaria	Pública y domiciliaria
C	Asfalto	Asfalto con sardinel	Conexión domiciliaria	Conexión domiciliaria	Pública y domiciliaria	Público
D	Suelo estabilizado	Suelo estabilizado con sardinel	Conexión domiciliaria	Conexión domiciliaria	Pública y domiciliaria	Público
E	Bloquetas de concreto	Bloquetas de concreto	Conexión domiciliaria	Conexión domiciliaria	Pública y domiciliaria	Público

7.3. Las vías de acceso a las viviendas son de tráfico restringido, permitiéndose el transporte de peso ligero, los camiones no pueden tener una carga útil mayor a 20 TN. En atención a estas consideraciones, para la habilitación urbana Tipo E, se pueden usar bloquetas de concreto o similares y la vereda se ubica en un nivel superior a la pista. Asimismo, se debe permitir la accesibilidad para vehículos de emergencia.

Artículo 8.- Del diseño de vías

8.1. Para las Habilitaciones Urbanas, las vías locales secundarias tienen las siguientes características:

a) Una sección mínima de 7.20 m, que cuenta con módulos de calzada y no cumple función colectora. Las características de la sección vial son determinadas por el proyectista en base a los siguientes módulos o secciones:

MÓDULO	SECCIÓN
Vereda: 0.90 m	Vereda 1.80 m
Berma en estacionamiento: 1.80 m	
Calzada: 2.70 m	Calzada: 5.40 m

b) Las vías de acceso exclusivo a las viviendas, con tránsito vehicular y peatonal, tienen como sección mínima 7.20 m, debiendo contar con elementos que condicionen la velocidad vehicular. Estas vías pueden tener un solo acceso y plataforma para el cambio de dirección, cuando la longitud no sea mayor de 100 m, a partir de lo cual deben contar con acceso en sus dos extremos, no pudiendo tener más de 500 m.

c) El diseño de vías vehiculares de acuerdo a la característica de la pendiente debe ser continuo.

d) Las vías de acceso solo para tránsito peatonal tienen como mínimo 1.80 m de vereda, dichas vías sirven de unión con las vías vehiculares y además pueden conectarse con los ingresos a los edificios, como pasajes peatonales y/o escaleras de circulación.

e) Los pasajes peatonales y/o escaleras de circulación de la habilitación urbana tienen una sección igual a un veinteavo (1/20) de su longitud; y, cuentan, como mínimo, con dos módulos de vereda y una sección de 4.00 m.

f) En las habilitaciones urbanas a ejecutarse en laderas, los estacionamientos se consideran en la sección de vías y/o en áreas exclusivas para uso de estacionamientos. Las distancias entre las vías de tránsito vehicular, deben tener una distancia no mayor de 300 m entre ellas. En estos casos, la pendiente máxima es de 15%.

g) Los tramos de las vías que no habiliten lotes están provistos de vereda a un lado y berma de estacionamiento en el otro.

8.2. *En las habilitaciones urbanas en laderas, las áreas y secciones del aporte de recreación pública están en función al diseño y su ubicación en el territorio, debiendo cumplir con el porcentaje establecido en el artículo 6 del presente Reglamento según corresponda, desarrollándose en aterramiento o plataformas y con posibilidades de aprovechar el subsuelo para usos complementarios. El diseño de parques debe considerar vías internas con un ancho mínimo de 1.20 m, a fin de prevalecer al peatón en sus actividades.*

8.3. *Por la pendiente existente de los terrenos, no se toman en cuenta áreas y lados mínimos. La sumatoria de dichas áreas determina el área total de recreación. (*)*

(*) Artículo modificado por el Artículo 1 del Decreto Supremo N° 012-2019-VIVIENDA, publicado el 19 marzo 2019, cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 8.- Diseño de vías

Las habilitaciones urbanas en laderas deben cumplir, además de las disposiciones contenidas en el presente Capítulo, con las establecidas en los Capítulos I y II del presente Reglamento.

8.1 Las vías locales secundarias tienen las siguientes características:

a) El diseño de vías vehiculares de acuerdo a la característica de la pendiente debe ser continuo.

b) En las habilitaciones urbanas a ejecutarse en laderas, los estacionamientos se consideran en la sección de vías y/o en áreas exclusivas para uso de estacionamientos. Las distancias entre las vías de tránsito vehicular, deben tener una distancia no mayor de 300 m entre ellas. En estos casos, la pendiente máxima es de 15%.

c) Los tramos de las vías que no habiliten lotes están provistos de vereda a un lado y berma de estacionamiento en el otro, con los elementos de seguridad y protección respectivos.

8.2 En estas habilitaciones urbanas, las áreas y secciones del aporte de recreación pública están en función al diseño y su ubicación en el territorio, debiendo cumplir con el porcentaje establecido en el artículo 6 del presente Reglamento según el tipo de habilitación urbana, con posibilidades de aprovechar el subsuelo para usos complementarios. El diseño de parques debe considerar vías internas con un ancho mínimo de 1.20 m, a fin de dar prioridad a las actividades que pueda realizar al peatón”.

CAPÍTULO IV EDIFICACIÓN

Artículo 9.- De los proyectos de edificación

9.1. *Las viviendas son construidas en el marco del RNE y complementariamente, con materiales y sistemas constructivos no convencionales, normalizados por el Servicio Nacional de Normalización, Capacitación e Investigación para la Industria de la Construcción - SENCICO, de acuerdo a lo establecido en el artículo 1 del Decreto Supremo N° 010-71-VI, así como el numeral 3 del artículo 20 de la Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del MVCS.*

9.2. *Las edificaciones tienen como mínimo un (01) estacionamiento por cada tres (03) unidades de vivienda; de la misma manera, las edificaciones en laderas y proyectos enmarcados en el Programa Techo Propio con el Bono Familiar Habitacional - BFH, cuentan, como mínimo, con un (01) estacionamiento por cada cinco (05) unidades de vivienda. En todos los casos antes mencionados, las edificaciones deben contar con al menos un (01) estacionamiento.*

9.3. *Además, las edificaciones multifamiliares o conjuntos residenciales deben contemplar estacionamientos para bicicletas en un cinco por ciento (5%) sobre el área prevista para estacionamiento vehicular, no pudiendo ser, en ningún caso, menor a un (01) estacionamiento. (*)*

(*) Artículo modificado por el Artículo 1 del Decreto Supremo N° 012-2019-VIVIENDA, publicado el 19 marzo 2019, cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 9.- Proyectos de edificación

9.1 Las viviendas son construidas en el marco del RNE y complementariamente, con materiales y sistemas constructivos no convencionales, normalizados por el Servicio Nacional de Normalización, Capacitación e Investigación para la Industria de la Construcción - SENCICO, de acuerdo a lo establecido en el artículo 1 del Decreto Supremo N° 010-71-VI, así como el numeral 3 del artículo 20 de la Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Para dichos efectos se presenta una declaración jurada señalando que el proyecto se ejecutará según las condiciones establecidas en el presente Reglamento.

9.2 Para los proyectos de edificación se requiere como mínimo un (01) estacionamiento por cada tres (03) unidades de vivienda; para los proyectos ubicados en laderas y los enmarcados en el Programa Techo Propio con el Bono Familiar Habitacional - BFH, se requiere como mínimo un (01) estacionamiento por cada cinco (05) unidades de vivienda. En todos los casos antes mencionados, así como en las viviendas unifamiliares, se debe contar con al menos un (01) estacionamiento.

Además, las edificaciones multifamiliares o conjuntos residenciales deben contemplar estacionamientos para bicicletas correspondientes a un cinco por ciento (5%) sobre el área neta prevista para estacionamiento vehicular, sin contabilizar el área de maniobras; no pudiendo ser, en ningún caso el espacio menor al que se requiere para que se coloque una bicicleta. El proyectista puede sustentar soluciones de diseño para la ubicación del número resultante de bicicletas en las edificaciones.

En los proyectos se puede plantear bolsas de estacionamiento que sustenten la dotación de estacionamientos establecida.

9.3 El proyecto debe desarrollar no menos del 50% de área techada exclusivamente para vivienda de interés social para acogerse a lo establecido en el presente Reglamento; el área restante podrá contemplar edificaciones con usos complementarios al residencial que sean compatibles con la zonificación permitida, prevista en el literal b) del numeral 2.1 del artículo 2 del presente Reglamento, incluyendo viviendas cuyas características no correspondan a viviendas de interés social”.

Artículo 10.- De los parámetros urbanísticos y edificatorios (*)

(*) Epígrafe modificado por el Artículo 1 del Decreto Supremo N° 012-2019-VIVIENDA, publicado el 19 marzo 2019, cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 10.- Parámetros urbanísticos y edificatorios”

Los parámetros urbanísticos y Edificatorios aplicables a las edificaciones son los correspondientes a la zonificación residencial del predio o, en su defecto, a la zonificación residencial compatible. En caso de OU, son aquellos que correspondan a la zonificación contigua, de acuerdo a lo señalado en el literal c) del numeral 2.1 del artículo 2 del presente Reglamento. ()*

(*) Extremo modificado por el Artículo 1 del Decreto Supremo N° 012-2019-VIVIENDA, publicado el 19 marzo 2019, cuyo texto es el siguiente:

“Los proyectos de edificación se desarrollan considerando los siguientes parámetros urbanísticos y edificatorios:”

10.1. Condiciones de Diseño y Dimensiones:

Toda unidad de vivienda debe contar necesariamente con ambientes de sala, comedor, dormitorio, cocina, baño y lavandería, cuyas dimensiones sustenten su funcionalidad, iluminación y ventilación, según lo establecido en el RNE y conforme a las siguientes condiciones:

- a) Las dimensiones y áreas de los ambientes son las resultantes del diseño, mobiliario y equipamiento doméstico que se proponga.
- b) Se permite la integración de los ambientes de sala, comedor y cocina.
- c) Los baños pueden prestar servicio desde cualquier ambiente de la vivienda.
- d) Las escaleras al interior de las viviendas, que tengan uno de sus lados libres, no pueden tener un ancho menor a 0.80 m por tramo. Se consideran dentro de esta clasificación las escaleras que se desarrollan en dos tramos, sin muro intermedio.
- e) Las escaleras que se desarrollen entre muros no pueden tener un ancho menor a 0.90 m.
- f) Las escaleras comunes en edificios no pueden tener un ancho menor a 1.20 m y el área de descanso de la escalera es también de dicha dimensión.
- g) En el caso de proyectos de densificación establecidos en el numeral 10.5 del presente artículo, donde la escalera común constituya acceso a no más de cuatro viviendas, el ancho mínimo será de 1.00 m.
- h) Pueden construirse edificaciones de más de 5 pisos sin ascensores, siempre y cuando a partir del quinto piso corresponda a una sola unidad inmobiliaria (departamento tipo dúplex o triplex, etc.), y lo permita la altura normativa.
- i) En caso la edificación cuente con circulación común superior a 12.00 m de altura sobre el nivel del ingreso a la edificación, se exige el uso de ascensores. Para este efecto, los sótanos y semisótanos no se consideran pisos.
- j) En las azoteas de edificaciones multifamiliares y de conjuntos residenciales, además de permitirse tanques elevados y casetas de ascensor, podrá ser techada el cincuenta por ciento (50%) del área total restante, para uso privado o servicios comunes o mixtos. En este supuesto, se debe considerar un retranque mínimo de 1.5 m del límite exterior frontal de la azotea y destinar un treinta por ciento (30%) del área libre resultante, como área verde; permitiendo el acceso a la azotea mediante la prolongación de la escalera común.

10.2 Densidades:

Para el caso de viviendas unifamiliares, la densidad es de cinco habitantes por vivienda. Para los demás casos, el cálculo de densidades se realiza de la siguiente forma:

Unidades de Vivienda	Número de Habitantes
De un dormitorio	2
De dos dormitorios	3
De tres dormitorios	5

Para Multifamiliares:

Zonas residenciales de densidad media (RDM)	
Frente a calle	2,100 hab/Ha.
Frente a parque (1)	3,170 hab/Ha.

Zonas residenciales de densidad alta (RDA)	
En cualquier ubicación	De acuerdo al área mínima de departamento (2)

Para Conjuntos Residenciales:

Zonas residenciales de densidad media (RDM)	
Frente a calle	3,000 Hab/Ha.
Frente a parque (1)	De acuerdo al área mínima de departamento (2)
Zonas residenciales de densidad alta (RDA)	
En cualquier ubicación	De acuerdo al área mínima de departamento (2)

(1) Aplicable también en vías con más de 20.00 m de sección.

(2) El área mínima de vivienda es conforme lo establecido en el RNE. (*)

(*) Extremo modificado por el Artículo 1 del Decreto Supremo N° 012-2019-VIVIENDA, publicado el 19 marzo 2019, cuyo texto es el siguiente:

"Para Multifamiliares:

Zonas residenciales de densidad baja (RDB) (3)	
Frente a calle	1,250 ha/hab.
Frente a parque (1)	2,100 ha/hab.
Zonas residenciales de densidad media (RDM)	
Frente a calle	2,100 ha/hab.
Frente a parque (1)	3,170 ha/hab.
Zonas residenciales de densidad alta (RDA) (4)	
En cualquier ubicación	De acuerdo al área mínima de vivienda (2)

Para Conjuntos residenciales:

Zonas residenciales de densidad baja (RDB) (3)	
Frente a calle	1,850 ha/hab.
Frente a parque (1)	De acuerdo al área mínima de vivienda (2)
Zonas residenciales de densidad media (RDM)	
Frente a calle	3,000 ha/hab.
Frente a parque (1)	De acuerdo al área mínima de vivienda (2)
Zonas residenciales de densidad alta (RDA) (4)	
En cualquier ubicación	De acuerdo al área mínima de vivienda (2)

(1) Aplicable también en vías de 20.00 m a más de sección; las dimensiones del parque según la normativa vigente.

(2) El área mínima de vivienda es conforme lo establecido en el RNE.

(3) Aplicable también en RDMB, VT o I1-R, I-1 y zonificación compatible.

(4) Aplicable también en RDMA y zonificación compatible."

10.3. Área libre mínima de Lote

En los edificios multifamiliares, el área libre mínima dentro del lote es de treinta por ciento (30%). En los lotes ubicados en esquina o con dos frentes, el área libre mínima es de veinticinco por ciento (25%); y para conjuntos residenciales el área libre es del cuarenta por ciento (40%). En las nuevas habilitaciones urbanas que se precisan en el numeral 4.1 del artículo 4 del presente Reglamento, no es exigible el área libre mínima al interior del lote, siempre que los ambientes resuelvan su iluminación y ventilación natural en concordancia con lo dispuesto en el RNE. (*)

(*) Numeral modificado por el Artículo 1 del Decreto Supremo N° 012-2019-VIVIENDA, publicado el 19 marzo 2019, cuyo texto es el siguiente:

"10.3 Área libre mínima de lote:

En los edificios multifamiliares, el área libre mínima dentro del lote es de treinta por ciento (30%) y para conjuntos residenciales el área libre es del cuarenta por ciento (40%).

En los lotes ubicados en esquina o que presentan dos o más frentes, el área libre mínima es de veinticinco por ciento (25%) para edificios multifamiliares y para conjuntos residenciales el área libre es de treinta por ciento (30%). En las nuevas habilitaciones urbanas que se precisan en el numeral 4.1 del artículo 4 del presente Reglamento que correspondan a vivienda unifamiliar, no es exigible el área libre mínima al interior del lote, siempre que los ambientes resuelvan su iluminación y ventilación natural en concordancia con lo dispuesto en el RNE."

10.4 Altura máxima de la edificación, se considera:

Para Multifamiliares:

Zonas residenciales de densidad media (RDM)	
Frente a calle	5 pisos + azotea.
Frente a parque (3)	8 pisos + azotea.

Para Conjunto residencial:

Zonas residenciales de densidad media (RDM)	
Frente a calle	8 pisos + azotea.
Frente a parque (3)	1.5 (a+r).

(3) Aplicable también en vías con más de 20.00 m de sección; en parque la normativa vigente y dimensiones mínimas.

Zonas residenciales de densidad media (RDA)	
Multifamiliar	1.5 (a+r)
Conjunto residencial	1.5 (a+r). (*)

(*) Numeral modificado por el Artículo 1 del Decreto Supremo N° 012-2019-VIVIENDA, publicado el 19 marzo 2019, cuyo texto es el siguiente:

"10.4 Altura máxima de edificación:

Para Multifamiliares:

Zonas residenciales de densidad baja (RDB) (2)	
Frente a calle	10.50 m (4)
Frente a parque (1)	16.50 m (4)
Zonas residenciales de densidad media (RDM)	
Frente a calle	16.50 m (4)
Frente a parque (1)	25.50 m (4)
Zonas residenciales de densidad alta (RDA) (3)	
En cualquier ubicación	1.5 (a+r) (4)

Para Conjuntos Residenciales:

Zonas residenciales de densidad baja (RDB) (2)	
Frente a calle	16.50 m (4)
Frente a parque (1)	25.50 m (4)
Zonas residenciales de densidad media (RDM)	
Frente a calle	25.50 m (4)
Frente a parque (1)	1.5 (a+r) (4)
Zonas residenciales de densidad alta (RDA) (3)	
En cualquier ubicación	1.5 (a+r) (4)

(1) Aplicable también en vías de 20.00 m a más de sección; las dimensiones del parque según la normativa vigente.

(2) Aplicable también en RDMB, VT o I1-R, I-1 y zonificación compatible.

(3) Aplicable también en RDMA y zonificación compatible.

(4) Incluye parapeto de azotea de ser el caso. La altura libre mínima ente pisos según el RNE.

a: Ancho de vía

r: Retiros

La altura máxima de una edificación que cuente con más de un frente hacia calle o avenida se calcula tomando el frente de ingreso principal a dicha edificación, siendo aplicable a la totalidad del predio."

10.5. Densificación Urbana

En el caso de proyectos de densificación urbana que transformen parcial o totalmente las viviendas unifamiliares existentes en multifamiliares:

a) Se puede hacer uso de los retiros o áreas libres existentes para establecer las circulaciones que vinculen las nuevas unidades de vivienda a la vía pública.

b) No es exigible área libre mínima al interior del lote, siempre que los ambientes resuelvan su iluminación y ventilación en concordancia con lo dispuesto en el RNE.

c) No es exigible la provisión de estacionamientos al interior del lote.

d) Puede efectuarse la renovación urbana, para densificar predios o edificaciones que no reúnan las características mínimas de seguridad y condiciones de diseño estipulado en el RNE, en concordancia con lo dispuesto en los artículos 108 y 109 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado por Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA, pudiéndose demoler para generar una nueva edificación.

10.6. Conjuntos Residenciales

Los proyectos que se desarrollen en lotes iguales o mayores a 450 m² pueden acogerse a los parámetros de altura, densidad máxima y área libre establecidos en el presente artículo para conjuntos residenciales, de acuerdo a la zonificación correspondiente.

Las áreas libres del conjunto residencial, correspondiente a una habilitación de lote único se consideran como aporte de recreación pública, a la que se refiere el artículo 6 del presente Reglamento, sin considerar para ello las áreas libres destinadas a pasajes peatonales y/o vehiculares. ()*

(*) Numeral modificado por el Artículo 1 del Decreto Supremo N° 012-2019-VIVIENDA, publicado el 19 marzo 2019, cuyo texto es el siguiente:

"10.6 Edificaciones Multifamiliares y Conjuntos Residenciales

Los proyectos de edificaciones multifamiliares que se desarrollen en lotes iguales o mayores a 450 m² pueden acogerse a los parámetros de altura, densidad máxima y área libre establecidos en el presente artículo para conjuntos residenciales, de acuerdo a la zonificación correspondiente.

La sumatoria de áreas libres del conjunto residencial, correspondiente a una habilitación de lote único se consideran como cálculo del aporte de recreación pública, a la que se refiere el artículo 6 del presente Reglamento, descontando los pasajes peatonales y/o vehiculares; sin embargo, estas áreas libres mantienen su carácter privado."

10.7. Construcción de conjuntos residenciales por etapas

En los conjuntos residenciales, cuando se trate de construcciones en vivienda unifamiliar, se permite el crecimiento hasta un máximo de tres niveles, pudiendo, sólo en estos casos, autorizarse su construcción por etapas. Para tal efecto, el promotor consigna esta posibilidad en la documentación de compraventa de las viviendas, debiendo proporcionar a los propietarios, los planos de las ampliaciones correspondientes, el sistema de construcción empleado y el Reglamento Interno.

En los conjuntos residenciales, cuando se trate de construcciones de vivienda multifamiliar, se permite autorizar su construcción por etapas, para lo cual el promotor debe presentar el proyecto integral, considerando que cada etapa se ejecuta y funciona independiente del conjunto.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA FINAL

ÚNICA.- De la determinación definitiva de los equipamientos urbanos y del trazo e intercambios viales.

En los proyectos de habilitación urbana se determina y define la ubicación exacta de los equipamientos urbanos y los trazos e intercambios viales aprobados en los Planes Urbanos.

Notas finales

1 (Ventana-emergente - Popup)

(*) NOTA SPIJ:

En la presente edición de Normas Legales del diario oficial "El Peruano", dice: "4.8.", debiendo decir: "4.9."