

REGLAMENTO DE HABILITACIÓN Y CONSTRUCCIÓN URBANA ESPECIAL			
D.S. N° 053-98-PCM	23/12/98	CONCORDANCIAS:	D.S. N° 030-2002-MTC (30/06/02) D.S. N° 014-2002-VIVIENDA (16/12/02) D.S. N° 011-2003-VIVIENDA (25/04/03)

## TITULO I

### DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 1.-** El presente Reglamento establece las disposiciones básicas para la ejecución de los proyectos que se desarrollen en el marco del Programa del Fondo MIVIVIENDA, así como de cualquier otro proyecto con las mismas condiciones técnicas, dentro del marco de la Ley N° 26912 y su Reglamento.

En aquellos aspectos no tratados en el presente Reglamento, rigen las normas del Reglamento Nacional de Edificaciones.(\*)

(\* Según Artículo 3° del Decreto Supremo N°030-2002-MTC, publicado el 30-06-2002, el presente Reglamento es de aplicación al Programa de Proyectos Piloto de Vivienda, creado por Decreto Supremo N°019-2002-MTC, otros programas bajo financiamiento del Banco de Materiales u otro sistema de fomento al acceso de la propiedad privada de la vivienda.

**Artículo 2.-** Los proyectos podrán ejecutarse en terrenos habilitados o en proceso de habilitación, en áreas de expansión urbana, en zonas periféricas, en zonas donde se sustituyan áreas urbanas deterioradas, en islas rústicas, o en áreas donde se realicen proyectos de renovación urbana.

Dichos proyectos se desarrollarán en áreas zonificadas para Uso Residencial R3, R4, R5, R6 y R8. Asimismo pueden desarrollarse en Zonas Comerciales, de Vivienda Taller u otras, en base a los parámetros que correspondan, según el presente Reglamento, para el nivel residencial compatible.

En caso de áreas calificadas como Zona de Reglamentación Especial (ZRE) para el desarrollo de programas de vivienda y en los que se estipule la aplicación del presente Reglamento, se considerará como referencia la zonificación de mayor densidad próxima a ella.

**Artículo 3.-** Quedan comprendidos dentro de los alcances del presente Reglamento, los proyectos que se promuevan, desarrollen o ejecuten bajo las siguientes modalidades:

- Habilitaciones Urbanas.
- Edificaciones Unifamiliares o Multifamiliares.
- Conjuntos Residenciales.
- Renovación Urbana.
- Densificación Urbana.
- Remodelación de Edificaciones para fines Residenciales.
- Condominio residencial

(\* Artículo 4 derogado por Decreto Supremo N° 030-2002-MTC, publicado el 30-06-2002.

## TITULO II

## DE LA HABILITACION URBANA

**Artículo 5.-** Las Habilitaciones Urbanas, de conformidad con su Área Bruta Habitable, deberán efectuar los siguientes Aportes:

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

**Artículo 6.-** Los proyectos de Habilitación Urbana que se ejecuten en aplicación del presente Reglamento se calificarán como Habilitaciones Urbanas con Construcción Simultánea de Viviendas.

Los proyectos de Habilitación Urbana considerarán soluciones de continuidad de las vías existentes, no existiendo limitación en el número, dimensiones o área mínima de los lotes resultantes.

Se podrá realizar la recepción de obras de habilitación urbana, quedando pendientes las obras de edificación a ser ejecutadas por el mismo habilitador o por un tercero.

Los contratos de compraventa de los lotes resultantes del proceso de habilitación urbana estipularán expresamente que el tipo de viviendas a edificarse en ellos necesariamente deberán ceñirse al presente reglamento.

No podrá efectuarse transferencias de lotes de vivienda para fines de autoconstrucción.

**Artículo 7.-** Las Vías Locales Secundarias podrán tener una sección mínima de 9.60 MI., deberán contar con dos módulos de calzada y no podrán cumplir función colectora. Las características de la sección vial serán determinadas por el proyectista en base a los siguientes módulos:

- Vereda : 0.60 MI.
- Estacionamiento : 1.80 MI.
- Calzada : 2.70 MI.

Las vías de acceso exclusivo a las viviendas, con tránsito vehicular y peatonal, tendrán como mínimo 7.20 MI. de sección de circulación, debiendo contar con elementos que condicionen la velocidad de acceso de vehículos. Estas vías podrán tener un sólo acceso, cuando longitud no sea mayor de 50 MI., a partir de lo cual deberán contar con acceso en sus dos extremos, no pudiendo tener más de 100 MI. de longitud.

Los pasajes peatonales de la Habilitación Urbana tendrán una sección igual a 1/20 (un veinteavo) de su longitud; deberán contar, como mínimo, con 2 módulos de vereda y una sección de 3.00 MI.

## TITULO III

### DE LA CONSTRUCCION

**Artículo 8.-** Las viviendas serán construidas con materiales y sistemas constructivos normalizados por el Servicio Nacional de Normalización, Capacitación e Investigación para la Industria de la Construcción - SENCICO, pudiendo las instalaciones eléctricas y sanitarias ser sobrepuestas o empotradas.

Las edificaciones tendrán como mínimo un estacionamiento por cada tres unidades de vivienda. En las habilitaciones urbanas para vivienda unifamiliar que se precisan en el Artículo 6 del presente reglamento, no será exigible estacionamiento al interior de los lotes.

**Artículo 9.-** Los parámetros normativos aplicables a las edificaciones serán los correspondientes a la Zonificación Residencial del predio, o en su defecto a la Zonificación Residencial compatible. La Densidad Neta Máxima se registrará por el siguiente cuadro:

- Zonas Residenciales de Densidad Media R3 y R4: 1,300 Hab/Ha.
- Zonas Residenciales de Alta Densidad R5, R6 y R8: 2,250 Hab/Ha

El área libre mínima dentro del lote será de 30%. En los lotes ubicados en esquina o con dos frentes el área libre mínima será de 25%.

En las nuevas habilitaciones urbanas que se precisan en el artículo 6 del presente reglamento, no será exigible área libre mínima al interior del lote, siempre que los ambientes resuelvan su iluminación y ventilación en concordancia con lo dispuesto en el Reglamento Nacional de Edificaciones.

#### 9.1 Dimensiones y áreas mínimas

Toda unidad de vivienda deberá contar necesariamente con ambientes de estar, comedor, dormitorio, cocina, baño y lavandería.

Los ambientes de estar, comedor y dormitorio tienen como dimensiones y áreas mínimas las establecidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones, con una tolerancia de 10%. Podrán aprobarse proyectos con ambientes de dimensiones menores, siempre que el diseño sustente su funcionalidad.

Las dimensiones y áreas de los ambientes de cocina, baño y lavandería, serán las resultantes del diseño, mobiliario y equipamiento doméstico que se proponga.

#### 9.2 Densidades

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

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

#### 9.3 Condiciones del Diseño

- Se permitirá la integración de los ambientes de sala-comedor-cocina, siempre y cuando la superficie total sea equivalente a la sumatoria de las áreas mínimas establecidas para estar, comedor, así como el área destinada a la función de cocina.

- Los baños podrán prestar servicio desde cualquier ambiente de la vivienda.
- Las escaleras al interior de las viviendas, que tengan uno de sus lados libres,
  - No podrán tener un ancho menor a 0.80 MI por tramo. Se considerarán dentro de esta clasificación las escaleras que se desarrollan en dos tramos, sin muro intermedio.
  - Las escaleras que se desarrollen entre muros no podrán tener un ancho menor a 0.90 MI.
  - Las escaleras comunes en edificios no podrán tener un ancho menor a 1.20 MI.
  - En el caso de proyectos de densificación establecidos en el numeral 9.4 del presente artículo, donde la escalera común constituya acceso a no más de 4 viviendas, el ancho mínimo será de 1.00 MI.
  - Podrá construirse edificaciones de seis niveles sin ascensores, siempre y cuando el quinto nivel corresponda a un departamento tipo «dúplex», y el edificio no cuente con semisótano.
  - En caso la zonificación permita la edificación de seis niveles o más, se exigirá el uso de ascensores. Para este efecto los sótanos no se consideran niveles.
  - En las azoteas de las edificaciones multifamiliares sólo se permitirá la construcción de tanques de agua elevados y casetas de ascensor, con acceso único mediante escalera de gato.

#### 9.4.- Densificación Urbana

En el caso de proyectos de densificación urbana que transformen viviendas unifamiliares en bifamiliares o multifamiliares y que se desarrollen dentro de las Áreas de Estructuración Urbana I o II en Lima Metropolitana y en áreas similares de otras Ciudades:

- Se podrá hacer uso de los retiros o áreas libres existentes para establecer las circulaciones que vinculen las nuevas unidades de vivienda a la vía pública.
- La altura máxima será de cuatro pisos.
- No será exigible área libre mínima al interior del lote, siempre que los ambientes resuelvan su iluminación y ventilación en concordancia con lo dispuesto en el Reglamento Nacional de Edificaciones.
- No será exigible la provisión de estacionamientos.

#### 9.5 Conjuntos Residenciales

Los proyectos que se desarrollen en lotes iguales o mayores a 450 M<sup>2</sup> podrán acogerse a los parámetros de altura y Coeficiente de Edificación establecidos para Conjuntos Residenciales, de acuerdo a la Zonificación correspondiente; manteniendo como condicionantes de Densidad y Área Libre las señaladas en el presente Artículo.

En el caso que el proyecto contemple la ejecución de la Habilitación Urbana de manera simultánea a la edificación de un Conjunto Residencial, donde las áreas libres del conjunto sean de libre tránsito, se considerarán éstas como aporte de recreación pública. No se tomará en cuenta para este caso, las áreas libres destinadas a pasajes peatonales y/o vehiculares.

La Densidad Neta máxima para los Conjuntos Residenciales se regirá por el siguiente cuadro:

- Zonas Residenciales: de Densidad Media R3	1,300 habitantes/hectárea
- Zonas Residenciales: R4, R5, R6 y R8	2,250 habitantes/hectárea

#### 9.6 Construcción de conjuntos residenciales por etapas

En los Conjuntos Residenciales, cuando se trate de construcciones en vivienda unifamiliar, se permitirá el crecimiento hasta un máximo de tres niveles, pudiendo sólo en estos casos, autorizarse su construcción por etapas. Para tal efecto, el promotor consignará 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, los mismos que cada propietario se compromete a respetar.”

## TITULO IV

### DE LOS SERVICIOS BASICOS

**Artículo 10º.-** La entidad prestadora de servicios de saneamiento instalará además del medidor o medidores para las áreas comunes del Conjunto Residencial, un medidor de agua para cada una de las viviendas integrantes del Conjunto Residencial. El consumo que corresponda a las áreas comunes deberá facturarse en el recibo individual de cada vivienda, en función a su porcentaje de participación en el Conjunto Residencial. Dicha información será consignada en los contratos de compraventa de cada vivienda por el promotor o constructor del Conjunto Residencial.

En el caso del desarrollo de Conjuntos Residenciales en base a edificios multifamiliares, se instalará adicionalmente un medidor totalizador del consumo de cada edificio, el consumo que corresponda a las áreas comunes del edificio, deberá facturarse en el recibo individual de cada unidad de vivienda. En este caso, el consumo registrado por el medidor o medidores de las áreas comunes del Conjunto Residencial se facturará por separado a la Junta de Propietarios, de igual forma se procederá para los casos en que además de edificios multifamiliares se incluyan viviendas unifamiliares.

El mantenimiento de los sistemas de abastecimiento de agua al interior del Conjunto Residencial se realizará por la entidad prestadora de servicios hasta el ingreso a las viviendas o edificios multifamiliares, las redes principales de agua potable y alcantarillado deberán ubicarse en áreas libres o debajo de vías de sección no menor a 7.20 Ml., y a una distancia no mayor de 25.00 Ml. De los ingresos señalados. El reglamento interno establecerá las facilidades de acceso, para el mantenimiento de las redes sanitarias. En los casos en que el sistema se resuelva a través de un reservorio central, su mantenimiento también estará a cargo de la empresa prestadora de servicios.

Las empresas prestadoras de servicios de saneamiento, podrán evaluar alternativas técnicas distintas a los reservorios a que se refiere el párrafo anterior, aceptando aquellas que garanticen las presiones mínimas de servicios en los diferentes niveles de las edificaciones, según lo normado por el Reglamento Nacional de Construcciones, en concordancia con las normas técnicas de saneamiento.

**Artículo 11º.-** La entidad prestadora de servicios de electricidad instalará, además del medidor o medidores para las áreas comunes del Conjunto Residencial, un medidor para cada una de las viviendas integrantes del Conjunto Residencial. El consumo que corresponda a las áreas comunes, deberá facturarse en el recibo individual de cada vivienda, en función a su porcentaje de participación en el Conjunto Residencial. Dicha información será consignada en los contratos de compraventa de cada vivienda por el promotor o constructor del Conjunto Residencial.

En el caso del desarrollo de Conjuntos Residenciales en base a edificios multifamiliares, se instalará adicionalmente un medidor para las áreas interiores comunes de cada edificio.

El mantenimiento de los sistemas de abastecimiento de energía al interior del Conjunto Residencial o al interior de cada edificio, será administrado por la correspondiente Junta de Propietarios.

## TITULO V

### DE LAS AMPLIACIONES Y REMODELACIONES

(\*) Artículo 12 derogado por el Artículo 2 del Decreto Supremo N° 030-2002-MTC, publicado el 30-06-2002.

**Artículo 13.-** Es responsabilidad de las Municipalidades hacer respetar los aspectos técnicos y de diseño del proyecto aprobado, no debiendo permitir de ninguna forma ampliaciones y/o remodelaciones que atenten contra la unidad y características del Conjunto Residencial.

## TITULO VI

### DE LAS INSTANCIAS RESOLUTIVAS

(\*) Artículo 14 derogado por el Artículo 2 del Decreto Supremo N° 030-2002-MTC, publicado el 30-06-2002.

### DISPOSICION TRANSITORIA Y FINAL

**Única.-** En tanto se promulgue el Reglamento Nacional de Edificaciones, se aplicarán supletoriamente las disposiciones del Reglamento Nacional de Construcciones.