



# Resolución Ministerial

N° 002 -2019-VIVIENDA

Lima, 04 ENE. 2019

**VISTO**, el Informe N° 357-2018-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU, por el cual el Director General de la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo hace suyo el Informe Técnico - Legal N° 202-2018-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-JHA-JACV de la Dirección de Vivienda; y,

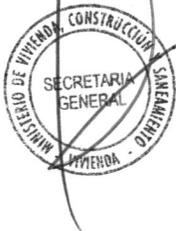
## CONSIDERANDO:

Que, los artículos 5 y 6 de la Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MVCS, establecen que este Ministerio es el órgano rector de las políticas nacionales y sectoriales dentro del ámbito de su competencia, entre otros, en la materia de vivienda, que son de obligatorio cumplimiento por los tres niveles de gobierno en el marco del proceso de descentralización, y en todo el territorio nacional; teniendo, entre otras competencias exclusivas, el dictar normas y lineamientos técnicos para la adecuada ejecución y supervisión de las políticas nacionales y sectoriales;

Que, el numeral 2 del artículo 10 de la referida Ley señala entre las funciones compartidas del MVCS, normar, aprobar, efectuar y supervisar las políticas nacionales sobre ordenamiento y desarrollo urbanístico, habilitación urbana y edificaciones, uso y ocupación del suelo urbano y urbanizable, en el ámbito de su competencia, en concordancia con las leyes orgánicas de los gobiernos regionales y de municipalidades;

Que, el literal b) del artículo 66 del Reglamento de Organización y Funciones del MVCS, aprobado por Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA modificado por Decreto Supremo N° 006-2015-VIVIENDA, establece que la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo - DGPRVU tiene entre sus funciones, proponer o aprobar y difundir las normas, planes, reglamentos, lineamientos, directivas, procedimientos, metodologías, mecanismos y estándares, entre otros, de alcance nacional en las materias de vivienda, urbanismo y ordenamiento e integración de los centros poblados en el marco de las políticas y normas que se vinculen;

Que, a través del Decreto Supremo N° 010-2018-VIVIENDA, se aprueba el Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación, con el objeto de establecer 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 el Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA y sus Reglamentos; asimismo, se deroga el Decreto Supremo N° 013-2013-VIVIENDA que aprobó el Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación;



Que, mediante los documentos del Visto, la DGPRVU sustenta la modificación del Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación y propone, entre otros aspectos, incorporar zonificaciones residenciales y compatibles con dicho uso para el diseño y ejecución de los proyectos de habilitación urbana y de edificación de viviendas de interés social, a fin de no limitar su desarrollo; establecer que las características del sistema de drenaje pluvial, se sujetan a la normativa sobre la materia; disponer características de diseño de vías locales secundarias para las habilitaciones urbanas en general y para las habilitaciones urbanas en laderas; en los proyectos de edificación, se permiten distintas soluciones de diseño para la ubicación del número resultante de bicicletas calculadas sobre el área neta prevista para los estacionamientos vehiculares; disponer que para acogerse a lo establecido en el Reglamento, el proyecto de edificación debe desarrollar no menos del 50% de área techada exclusivamente para viviendas de interés social y el área restante puede contemplar edificaciones con usos complementarios al residencial y compatibles con la zonificación permitida; incorporar parámetros urbanísticos y edificatorios para viviendas multifamiliares y conjuntos residenciales en Zonas Residenciales de Densidad Baja;



Que, de acuerdo a lo indicado en los considerandos precedentes, es necesario aprobar la modificación del Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación, aprobado por el Decreto Supremo N° 010-2018-VIVIENDA, por lo que corresponde disponer la publicación del referido proyecto de norma en el portal institucional del MVCS, a fin que las entidades públicas, privadas y la ciudadanía en general alcancen sus observaciones, comentarios y/o aportes por vía electrónica a través del Portal Institucional, en el que se mantendrá por un plazo de diez (10) días hábiles, contado a partir de la publicación de la presente Resolución Ministerial en el Diario Oficial El Peruano según lo establecido en el artículo 14 del Reglamento que establece disposiciones relativas a la publicidad, publicación de Proyectos Normativos y Difusión de Normas Legales de Carácter General, aprobado por Decreto Supremo N° 001-2009-JUS;

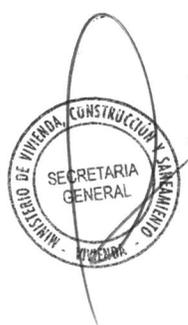


De conformidad con lo dispuesto en la Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del MVCS; su Reglamento de Organización y Funciones, aprobado por el Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA modificado por el Decreto Supremo N° 006-2015-VIVIENDA; el Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación aprobado por el Decreto Supremo N° 010-2018-VIVIENDA; y, el Decreto Supremo N° 001-2009-JUS, que aprueba el Reglamento que establece disposiciones relativas a la publicidad, publicación de Proyectos Normativos y difusión de Normas Legales de Carácter General;

**RESUELVE:**

**Artículo 1.- Publicación del Proyecto**

Dispóngase la publicación 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, en el Portal





# Resolución Ministerial

Institucional del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento ([www.vivienda.gob.pe](http://www.vivienda.gob.pe)), por el plazo de diez (10) días hábiles contados a partir de la publicación de la presente Resolución Ministerial en el Diario Oficial El Peruano, a efectos de recibir las observaciones, comentarios y/o aportes de las entidades públicas, privadas y de la ciudadanía en general.



## Artículo 2.- Consolidación de Información

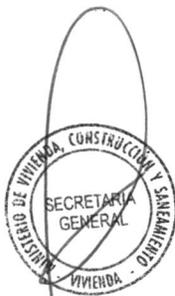
Encárguese a la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo, la consolidación de las observaciones, comentarios y/o aportes que se presenten respecto del proyecto citado en el artículo precedente, que se recibirán a través del Portal Institucional del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, [www.vivienda.gob.pe](http://www.vivienda.gob.pe), en el link "Proyecto de Decreto Supremo que aprueba la modificación del Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación".

## Artículo 3.- Encargo de publicación

Encárguese a la Oficina General de Estadística e Informática la publicación de la presente Resolución Ministerial y del proyecto de norma a que se refiere el artículo 1 en el Portal Institucional del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento ([www.vivienda.gob.pe](http://www.vivienda.gob.pe)), el mismo día de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

**Regístrese, comuníquese y publíquese**

JAVIER PIQUÉ DEL POZO  
Ministro de Vivienda,  
Construcción y Saneamiento



## DECRETO SUPREMO

N° -2019-VIVIENDA

### DECRETO SUPREMO QUE APRUEBA LA MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO ESPECIAL DE HABILITACIÓN URBANA Y EDIFICACIÓN

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

#### CONSIDERANDO:

Que, mediante 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 declara 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 equipamiento urbano 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, con el Decreto Supremo N° 010-2018-VIVIENDA se aprueba el Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación, en adelante el Reglamento, con el objeto de establecer 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 el Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA y sus Reglamentos; así como, se deroga el Decreto Supremo N° 013-2013-VIVIENDA que aprobó el Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación;

Que, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento a través de la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo sustenta la modificación del Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación y propone, entre otros aspectos, lo siguiente: i) Incorporar zonificaciones residenciales y compatibles con dicho uso para el diseño y ejecución de los proyectos de habilitación urbana y de edificación de viviendas de interés social, a fin de no limitar su desarrollo; ii) Establecer que las características del sistema de drenaje pluvial, se sujetan a la normativa sobre la materia; iii) Disponer características de diseño de vías locales secundarias para las habilitaciones urbanas en general y para las habilitaciones urbanas en laderas; iv) En los proyectos de edificación, permitir distintas soluciones de diseño para la ubicación del número resultante de bicicletas calculadas sobre el área neta prevista para los estacionamientos vehiculares; v) Disponer que para acogerse a lo establecido en el Reglamento, el



proyecto de edificación debe desarrollar no menos del 50% de área techada exclusivamente para viviendas de interés social y el área restante puede contemplar edificaciones con usos complementarios al residencial y compatibles con la zonificación permitida señalada en el literal b) del numeral 2.1 del artículo 2 del Reglamento; vi) Incorporar parámetros urbanísticos y edificatorios para viviendas multifamiliares y conjuntos residenciales en Zonas Residenciales de Densidad Baja;

Que, de acuerdo a lo señalado en los considerandos precedentes, es necesario modificar el Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación, aprobado por Decreto Supremo N° 010-2018-VIVIENDA, a fin de dinamizar la ejecución de las habilitaciones urbanas y edificaciones destinadas a vivienda de interés social;

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 el Decreto Supremo N° 006-2015-VIVIENDA;

## **DECRETA:**

### **Artículo 1.- Modificación del Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación, aprobado por Decreto Supremo N° 010-2018-VIVIENDA**

Modifícase el numeral 2.1 del artículo 2, el numeral 4.8 del artículo 4, los artículos 8, 9 y 10 del Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación, aprobado por el Decreto Supremo N° 010-2018-VIVIENDA, los cuales quedan redactados de la siguiente manera:

#### **“Artículo 2.- Alcances**

##### **2.1. Características del suelo**

(...)

- b) Los proyectos de habilitación urbana y/o de edificación se pueden desarrollar en áreas con zonificación residencial de densidad baja (RDB), 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 (I1-R), industria elemental y complementaria (I-1), otros usos (OU); y, zonas de reglamentación especial (ZRE) o, en otras áreas, 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 sin limitar la localización de los proyectos de habilitación urbana o de edificación, dentro de las zonificaciones señaladas anteriormente.

- 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 a ella”.

#### “Artículo 4.- Proyectos

(...)

- 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 de desagüe 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 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.



- 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, desarrollándose en aterrazamiento 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 dar prioridad a las actividades que pueda realizar al peatón.
- 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 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 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 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.

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, no pudiendo ser, en ningún caso el espacio, menor a una bicicleta. El proyectista puede sustentar soluciones de diseño para la ubicación del número resultante de bicicletas en las edificaciones.

- 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.- Parámetros urbanísticos y edificatorios**

Los proyectos de edificación se desarrollan en predios con zonificación permitida según lo señalado en el literal b) del numeral 2.1 del artículo 2 del presente Reglamento; en los que se consideran los siguientes parámetros urbanísticos y edificatorios:

(...)

**10.2 Densidades:**

(...)

Para Multifamiliares:

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

Para Conjuntos residenciales:

<b>Zonas residenciales de densidad baja (RDB)</b>	
Frente a calle	1,850 ha/hab.
Frente a parque (1)	De acuerdo al área mínima de departamento (2)
<b>Zonas residenciales de densidad media (RDM)</b>	
Frente a calle	3,000 ha/hab.
Frente a parque (1)	De acuerdo al área mínima de departamento (2)



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

(1) Aplicable también en vías de 20.00 m a más de sección.  
(2) El Área mínima de vivienda es conforme lo establecido en el RNE.

**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, 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 edificación:**

Para Multifamiliares:

<b>Zonas residenciales de densidad baja (RDB)</b>	
Frente a calle	3 pisos (10.50 m) + azotea
Frente a parque (3)	5 pisos (16.50 m) + azotea
<b>Zonas residenciales de densidad media (RDM)</b>	
Frente a calle	5 pisos (16.50 m) + azotea
Frente a parque (3)	8 pisos (25.50 m) + azotea
<b>Zonas residenciales de densidad alta (RDA)</b>	
En cualquier ubicación	1.5 (a+r)

Para Conjuntos residenciales:

<b>Zonas residenciales de densidad baja (RDB)</b>	
Frente a calle	5 pisos (16.50 m) + azotea
Frente a parque (3)	8 pisos (25.50 m) + azotea



<b>Zonas residenciales de densidad media (RDM)</b>	
Frente a calle	8 pisos (25.50 m) + azotea
Frente a parque (3)	1.5 (a+r).
<b>Zonas residenciales de densidad alta (RDA)</b>	
En cualquier ubicación	1.5 (a+r)

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

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.

(...)."

## **Artículo 2.- Incorporación de numerales al artículo 5 del Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación, aprobado por Decreto Supremo N° 010-2018-VIVIENDA**

Incorpórase los numerales 5.4 al 5.7 al artículo 5 del Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación, aprobado por el Decreto Supremo N° 010-2018-VIVIENDA, los cuales quedan redactados de la siguiente manera:

### **"Artículo 5.- Componentes de diseño de la Habilitación Urbana**

(...)

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:

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

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.

- 5.6 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 las edificaciones, como pasajes peatonales y/o escaleras de circulación.
- 5.7 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”.

### **Artículo 3.- Publicación**



Dispóngase la publicación del presente Decreto Supremo en el Portal Institucional del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento ([www.vivienda.gob.pe](http://www.vivienda.gob.pe)), el mismo día de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

### **Artículo 3.- Refrendo**

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

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los



# DECRETO SUPREMO QUE APRUEBA LA MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO ESPECIAL DE HABILITACIÓN URBANA Y EDIFICACIÓN

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

### I. ANTECEDENTE

Mediante el Decreto Supremo N° 010-2018-VIVIENDA se aprueba el Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación, en adelante el Reglamento, con el objeto de establecer 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.

La citada norma deroga el Decreto Supremo N° 013-2013-VIVIENDA que aprobó el Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación.

### II. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

El literal b) del numeral 2.1 del artículo 2 del Reglamento, señala entre otros que, 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 zonificación comercio metropolitano (CM), comercio vecinal (CV), comercio zonal (CZ), vivienda taller (VT), otros usos (OU), siempre que en dichas zonificaciones se respete la compatibilidad con el uso residencial; y, en zona de reglamentación especial (ZRE), dispone que el desarrollo de los proyectos citados se realice de acuerdo al reglamento respectivo; en ambos casos, debe ser conforme a los parámetros urbanísticos y edificatorios establecidos en el artículo 10 del Reglamento.

Al respecto, la propuesta normativa modifica el literal referido señalando que los proyectos de habilitación urbana y de edificación para viviendas de interés social puedan desarrollarse además de las zonificaciones antes mencionadas, en la zonificación residencial de densidad baja (RDB), toda vez que dicha zonificación puede albergar proyectos residenciales de menor escala y que cumplan con las características de vivienda de interés social; asimismo, el proyecto modifica la abreviatura de vivienda taller VT por I1-R, de acuerdo al Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado por Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA, en adelante - RATDUS; así como, incorpora a la zonificación industria elemental y complementaria I-1, debido a que en esta zonificación se desarrolla una actividad industrial no molesta ni peligrosa para el uso vivienda, de acuerdo a la Norma Técnica TH.030 del Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE.

A efectos que no se limite el desarrollo de este tipo de proyectos, la propuesta normativa señala que los proyectos de habilitación urbana y de edificación para viviendas de interés social pueden desarrollarse en otros tipos de zonificaciones que cuenten los distritos y que sean compatibles al uso residencial como por ejemplo las zonificaciones: Residencial de Densidad Muy Alta (RDMA), Residencial de Densidad Muy Baja (RDMB), Zona de Tratamiento Especial (ZTE), entre otras.



Asimismo, se precisa que las municipalidades no pueden limitar la localización de proyectos de habilitación urbana o de edificación, dentro de las zonificaciones permitidas en su jurisdicción, para el otorgamiento de las licencias correspondientes.

En el literal c) del numeral 2.1 del artículo 2 del Reglamento, determina en las características del suelo para las áreas calificadas como otros usos (OU), que se considera a la zonificación residencial de mayor densidad que esté contigua a ella.

En cuanto al numeral 4.8 del artículo 4 del Reglamento, el proyecto de Decreto Supremo establece que la red pública de desagüe debe incluir un sistema de drenaje pluvial, según la normativa sobre la materia. Sobre el particular, se aprobó el Decreto Legislativo N° 1356, Decreto Legislativo que aprueba la Ley General de Drenaje Pluvial cuyos criterios técnicos para el desarrollo de la infraestructura de drenaje pluvial están establecidos en su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2018-VIVIENDA. Cabe mencionar que el párrafo siguiente referido a las redes de alcantarillado está comprendido en el citado numeral, por lo que en el proyecto se elimina la numeración que estaba repetida.

Por otra parte, el proyecto normativo incorpora en el artículo 8 un primer párrafo en el que establece que las habilitaciones urbanas en laderas deben cumplir con las "Disposiciones Generales" y las disposiciones sobre "Habilitaciones Urbanas", contenidas en los Capítulos I y II del Reglamento.

Asimismo, se eliminan los literales a), b), d) y e) del numeral 8.1 del artículo 8 del Reglamento, correspondientes a las disposiciones de diseño de vías de habilitaciones urbanas en laderas, los cuales se incorporan al artículo 5, relacionado a los componentes de diseño de las habilitaciones urbanas en general, específicamente en los numerales 5.4, 5.5, 5.6 y 5.7 respectivamente, debido a que pueden considerarse para el diseño de vías en otros tipos de habilitaciones urbanas.

En tal sentido, el proyecto normativo propone que las características de las vías locales secundarias de las habilitaciones urbanas en laderas previstas en el numeral 8.1 del artículo 8 del Reglamento sean continuos de acuerdo a la característica de la pendiente; los estacionamientos se consideren en la sección de vías y/o en áreas exclusivas para uso de estacionamientos, siendo la distancia entre las vías de tránsito vehicular no mayor de 300 m entre ellas y una pendiente máxima de 15%; y, que los tramos de las vías que no habiliten lotes estén provistos de vereda y berma de estacionamiento a cada lado.

En el numeral 9.1 del artículo 9 del Reglamento, el proyecto normativo incorpora un párrafo señalando que en los proyectos de edificación se presenta una declaración jurada en la que se indique que se ejecutarán según las condiciones establecidas en el Reglamento, requerimiento que está contemplado en el numeral 4.1 del artículo 4 de la norma acotada, para los proyectos de habilitación urbana.

Respecto de los numerales 9.2 y 9.3 del artículo 9 del Reglamento, ambos se presentan en el proyecto normativo contenidos en el numeral 9.2, en razón que desarrollan un mismo tema correspondiente a estacionamientos. Además, en el caso del área requerida para estacionamientos de bicicletas en las edificaciones multifamiliares o los conjuntos residenciales se establece que el 5% se calcula



sobre el área neta prevista para estacionamiento vehicular; asimismo, al ser las bicicletas elementos de fácil maniobrabilidad se permite que en los proyectos de edificación se sustenten distintas soluciones de diseño para la ubicación del número resultante de bicicletas.

El proyecto incorpora un nuevo párrafo en el numeral 9.3 del artículo 9 del Reglamento, disponiendo que para acogerse a lo establecido en el Reglamento, el proyecto de edificación debe desarrollar no menos del 50% de área techada exclusivamente para viviendas de interés social y el área restante puede contemplar edificaciones con usos complementarios al residencial compatibles con la zonificación permitida, conforme a lo señalado en el literal b) del numeral 2.1 del artículo 2 del Reglamento, incluyendo viviendas cuyas características no correspondan a viviendas de interés social.

La exigencia del porcentaje de área techada se debe a que la finalidad del Reglamento consiste en promover la ejecución de proyectos de habilitación urbana y de edificación para viviendas de interés social, estableciendo disposiciones básicas que favorecen su desarrollo como los parámetros de altura, densidad, área libre, dimensiones de los ambientes, entre otros; por tanto, no corresponde que los beneficios mencionados se empleen en edificaciones que comprendan viviendas distintas a las de interés social y usos complementarios.

En el artículo 10 del Reglamento se propone modificar los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables a los proyectos de edificación, en concordancia a lo previsto en el RATDUS. Se incorporan las densidades y alturas máximas de edificación indicadas en pisos y metros lineales, correspondientes a viviendas multifamiliares y conjuntos residenciales, aplicables en zonificación Residencial de Densidad Baja; los porcentajes de área libre mínima para multifamiliares y conjuntos residenciales en lotes ubicados en esquina o que presenten dos o más frentes; se determina que en el caso que una edificación cuente con más de un frente hacia calle o avenida, la altura máxima de edificación se calcula tomando el frente de ingreso principal a dicha edificación, la cual aplica a la totalidad del predio; así como, para una mejor comprensión, se realizan modificaciones de forma.

### III. ANÁLISIS DE LA CONSTITUCIONALIDAD Y LEGALIDAD DE LA PROPUESTA

El artículo 4 de la Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, señala que este Ministerio tiene por finalidad normar y promover el ordenamiento, mejoramiento, protección e integración de los centros poblados, urbanos y rurales, como sistema sostenible en el territorio nacional.

Los artículos 5 y 6 de la citada Ley, establecen que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MVCS es el órgano rector de las políticas nacionales y sectoriales dentro del ámbito de su competencia, entre otros, en la materia de vivienda, que es de obligatorio cumplimiento por los tres niveles de gobierno en el marco del proceso de descentralización y, en todo el territorio nacional y tiene, entre otras competencias exclusivas, el dictar normas y lineamientos técnicos para la adecuada ejecución y supervisión de las políticas nacionales y sectoriales.



Asimismo, el numeral 2 del artículo 10 de la referida Ley dispone entre las funciones compartidas del MVCS, normar, aprobar, efectuar y supervisar las políticas nacionales sobre ordenamiento y desarrollo urbanístico, habilitación urbana y edificaciones, uso y ocupación del suelo urbano y urbanizable, en el ámbito de su competencia, en concordancia con las leyes orgánicas de los gobiernos regionales y de municipalidades.

#### **IV. ANÁLISIS COSTO - BENEFICIO**

La aprobación del proyecto normativo no irrogará gasto adicional alguno al Presupuesto del Sector Público, toda vez que modifica e incorpora disposiciones que ayudan a la mejor aplicación del Reglamento y permite dinamizar el diseño y ejecución de los proyectos de habilitación urbana y/o de edificación destinados a vivienda de interés social, en concordancia con el marco normativo.

#### **V. ANÁLISIS DE IMPACTO DE LA VIGENCIA DE LA NORMA EN LA LEGISLACIÓN NACIONAL**

Con la aprobación de la presente propuesta normativa se busca actualizar las disposiciones generales que permitan a los profesionales arquitectos e ingenieros diseñar y ejecutar proyectos de habilitación urbana y de edificación para destinarlas a viviendas de interés social, con la finalidad de fomentar el acceso a viviendas dignas.

En ese sentido, el proyecto de Decreto Supremo dispone la modificación del numeral 2.1 del artículo 2, el numeral 4.8 del artículo 4 y de los artículos 5, 8, 9 y 10 del Reglamento Especial de Habilidadación Urbana y Edificación, aprobado por Supremo N° 010-2018-VIVIENDA.

