



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Viceministerio
de Vivienda
y Urbanismo

Dirección General
de Políticas y Regulación
en Vivienda y Urbanismo

"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

San Isidro, 08 de febrero de 2022

OFICIO N° 047-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU

Arquitecta

LOURDES GIUSTI HUNDSKOPF

Decana Regional Lima

Colegio de Arquitectos del Perú

Av. San Felipe N° 999

Jesús María. -

Asunto: Opinión vinculante sobre la altura de edificación generada por colindancia, consolidación, compensación y por ubicarse el lote en esquina, de acuerdo a lo regulado en el artículo 10 de la Norma Técnica A.010, Condiciones generales de diseño del Reglamento Nacional de Edificaciones

Referencia: H.T. N° 00014371-2022

Por medio del presente me dirijo a usted con la finalidad de remitir opinión vinculante sobre la aplicación de la altura de edificación generada por colindancia, consolidación, compensación y por ubicarse el lote en esquina, señaladas en el artículo 10 de la Norma Técnica A.010, Condiciones generales de diseño del Reglamento Nacional de Edificaciones – RNE, modificada por la Resolución Ministerial N° 191-2021-VIVIENDA.

Sobre el particular, remito el Informe Técnico-Legal N° 003-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-JLHP-KCG, de fecha 07 de febrero de 2022, el cual hago mío y que concluye:

- 4.1.** *El RNE es la norma técnica de cumplimiento obligatorio por todas las entidades públicas, así como por las personas naturales y jurídicas de derecho público y privado que proyecten o ejecuten habilitaciones urbanas y edificaciones en el territorio nacional, **al ser el único marco técnico normativo que establece los criterios y requisitos mínimos para el diseño y la ejecución de proyectos de habilitación urbana y/o de edificaciones.***
- 4.2.** *El Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios es el documento previo emitido por las municipalidades, donde se especifican los parámetros urbanísticos y edificatorios de diseño que regula el proceso de edificación sobre un predio urbano; el cual contiene, entre otros, la altura máxima y mínima de edificación expresada en metros. Sin embargo, en caso la altura se encuentra indicada en pisos, corresponde la aplicación de lo establecido en el numeral 10.1 del artículo 10 de la Norma Técnica A.010 del RNE para convertir dicha altura a metros lineales, teniendo en cuenta que el nivel del primer piso puede ubicarse sobre el semisótano, cuya altura 1.50m debe contabilizarse adicionalmente como parte de la altura máxima de edificación en metros lineales.*
- 4.3.** *En un proyecto se puede desarrollar igual o mayor número de pisos a los establecidos en los parámetros urbanísticos y edificatorios siempre que la altura de edificación no supere la altura máxima resultante en metros lineales y siempre que cumpla con los demás parámetros aplicables al predio materia del proyecto.*





PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Viceministerio
de Vivienda
y Urbanismo

Dirección General
de Políticas y Regulación
en Vivienda y Urbanismo

"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

- 4.4. *La altura de edificación se mide en metros lineales y se mide desde el punto más alto de la vereda del frente del lote; en caso no exista vereda, se mide desde el nivel de calzada más 0.15 m. Además la altura incluye los pisos retranqueados. No se contabilizan paramentos verticales para recubrimientos de equipos en el último nivel, parapetos y construcciones en azoteas, tanques elevados, cuartos de máquinas, ni casetas de equipos electromecánicos.*
- 4.5. *El artículo 10 de la Norma Técnica A.010, del RNE, contempla que un predio puede adquirir la condición adicional para construir sobre la altura normativa cuando se generen por colindancia, por consolidación, por compensación o por ubicarse el lote en esquina; estos criterios tienen como finalidad homogenizar el perfil urbano preexistente de la ciudad, estos aspectos están regulados en relación de las características urbanísticas del entorno por el cual las edificaciones han ido consolidando el perfil urbano de la ciudad.*
- 4.6. *La altura generada por consolidación, tiene dos condiciones previas para adquirir una altura mayor a la normativa: (I) que el predio materia de edificación se ubique en una manzana consolidada, y (II) que la altura del 50% de los edificios preexistentes en el frente de la manzana tengan una altura mayor al predio materia de edificación. Cumpliendo estas dos condiciones previas, se puede edificar hasta la altura promedio de los edificios preexistentes, siempre que no supere el 50% de la diferencia de ambas alturas; es decir que el predio materia de edificación no debe superar la altura adquirida por colindancia que resultó del cálculo de promediar entre la altura normativa y la altura promedio de los predios que superan la altura normativa.*
- 4.7. *La Norma Técnica A.010 del RNE establece que las Municipalidades puedan regular instrumentos normativos para otorgar una mayor altura a la altura normativa regulada sobre un predio materia de edificación a través de compensaciones, estas pueden ser sin la necesidad de que se generen por colindancia, consolidación o por ubicarse el lote en esquina, siempre que se obtenga a cambio áreas de uso público, áreas para el desarrollo de actividades recreativas, sean activas y/o pasivas, u otras, en función a la necesidad del entorno urbano.*
- 4.8. *Los gráficos establecidos en el presente documento son referenciales y no se orientan a casos particulares, sino a la interpretación técnica de la normativa que regula las condiciones generales de diseño del Reglamento Nacional de Edificaciones.*

Atentamente,

FIRMA DIGITAL



VIVIENDA

Firmado digitalmente por: CERRON VALDIVIA
Jose Antonio FAU 20504743307 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 2022/02/08 11:08:54-0500

Firmado digitalmente
Abog. JOSE ANTONIO CERRON VALDIVIA
DIRECTOR GENERAL

Dirección General de Políticas y
Regulación en Vivienda y Urbanismo

JHA/jlhp



"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

INFORME TÉCNICO-LEGAL N° 003-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-JLHP-KCG

A : **JOSÉ ANTONIO CERRÓN VALDIVIA**
Director General
Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo

Asunto : Opinión sobre altura de edificación generada por colindancia, consolidación, compensación y por ubicarse el lote en esquina, de acuerdo a lo regulado en el artículo 10 de la Norma Técnica A.010, Condiciones generales de diseño del Reglamento Nacional de Edificaciones

Fecha : San Isidro, 07 de febrero de 2022

Por medio del presente nos dirigimos a usted con la finalidad de remitir opinión técnica - legal respecto de la aplicación de la altura de edificación generada por colindancia, consolidación, compensación y por ubicarse el lote en esquina, señaladas en el artículo 10 de la Norma Técnica A.010, Condiciones generales de diseño del Reglamento Nacional de Edificaciones – RNE, modificada por la Resolución Ministerial N° 191-2021-VIVIENDA.

I. BASE LEGAL

- Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, y sus modificatorias, cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA.
- Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA.
- Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento aprobado por Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA y modificado por Decreto Supremo N° 006-2015-VIVIENDA.
- Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA, y modificatorias.
- Norma Técnica A.010, Condiciones Generales de Diseño del Reglamento Nacional de Edificaciones, modificada por la Resolución Ministerial N° 191-2021-VIVIENDA.
- Directiva General N° 001-2019-VIVIENDA-DM denominada "Procedimiento para la atención de solicitudes de emisión de opiniones vinculantes del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en materia de habilitaciones urbanas y edificaciones", aprobada por Resolución Ministerial N° 070-2019-VIVIENDA.

II. ANÁLISIS

2.1 CUESTIONES PREVIAS

Conforme lo regulado en el artículo 68 del Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, aprobado por el Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA¹, la Dirección de Vivienda es un órgano de la Dirección General de

¹ Artículo 68.- Dirección de Vivienda

Son funciones de la Dirección de Vivienda, las siguientes:



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Viceministerio
de Vivienda
y Urbanismo

Dirección General
de Políticas y Regulación
en Vivienda y Urbanismo

Dirección de
Vivienda

Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo competente para elaborar la política nacional y sectorial en materia de habilitaciones urbanas, vivienda y edificaciones, las cuales son de cumplimiento obligatorio para todas las entidades del Estado.

El numeral 10 del artículo 4 de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, modificado por el Decreto Legislativo N° 1426², señala que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (en adelante el MVCS), emite opinión vinculante sobre la normativa de su sector relacionada a las materias de habilitaciones urbanas y edificaciones; por tanto, el referido numeral se constituye en la norma con rango de ley que habilita a este Ministerio a emitir opiniones vinculantes sobre todas las normas, tanto técnicas como procedimentales.

Complementando lo señalado, el numeral 88.1 del artículo 88 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, establece que el MVCS emite opinión vinculante acerca de las normas técnicas y legales que regulan las materias de habilitaciones urbanas y de edificaciones, las cuales son de obligatorio cumplimiento por parte de los administrados y de las entidades de la administración pública y constituyen fuente del procedimiento administrativo.

Para concretar dicha función se emitió la Directiva General N° 001-2019-VIVIENDA-DM denominada "Procedimiento para la atención de solicitudes de emisión de opiniones vinculantes del MVCS, en materia de habilitaciones urbanas y edificaciones", aprobada por Resolución Ministerial N° 070-2019-VIVIENDA, que tiene por finalidad garantizar la atención oportuna y eficiente a las solicitudes para la emisión de opiniones vinculantes efectuadas por entidades de la administración pública, así como por personas naturales o jurídicas.

Además, cabe indicar que de acuerdo al artículo 88 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, el MVCS emite opinión vinculante cuando considera necesario aclarar o interpretar normas técnicas y/o legales en materias de habilitaciones urbanas y edificaciones; cuando advierta que los actores de los procesos de habilitaciones urbanas y edificaciones aplican criterios diferentes o de forma errónea las normas sobre dichas materias; o, cuando exista la necesidad de cambiar o modificar una opinión vinculante; las cuales son de obligatorio cumplimiento por parte de los administrados y de las entidades de la administración pública y constituyen fuente del procedimiento administrativo y pueden ser utilizadas por cualquier administrado en cualquier procedimiento administrativo, cuando así resulte necesario, por cuanto no está supeditado a administrados o procedimientos administrativos particulares.

En ese sentido, la Dirección de Vivienda es el órgano de línea del MVCS competente para emitir opinión técnica y/o legal respecto al sentido de la normativa que regula las materias de habilitaciones urbanas y de edificaciones, pudiendo aclararla, interpretarla, cambiarla o modificarla cuando sea necesaria o cuando se advierta que los actores de los procesos de habilitaciones urbanas y edificaciones aplican criterios diferentes o de forma errónea. Las

a) Elaborar la política nacional y sectorial en habilitaciones urbanas, vivienda y edificaciones, de cumplimiento obligatorio por todas las entidades del Estado de los tres niveles de gobierno, en coordinación con los órganos, programas del Ministerio, sus organismos públicos y entidades adscritas, y cuando corresponda con aquellas entidades vinculadas a las materias de su competencia.

² **Artículo 4.- Actores y responsabilidades**

Los actores son las personas naturales o jurídicas, y las entidades públicas que intervienen en los procesos de habilitación urbana y de edificación. Éstos son:

(...)

10. Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento "El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento emite opinión vinculante sobre la normativa de su sector relacionada a las materias de habilitaciones urbanas y edificaciones.

(...)



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Viceministerio
de Vivienda
y Urbanismo

Dirección General
de Políticas y Regulación
en Vivienda y Urbanismo

Dirección de
Vivienda

conclusiones no se encuentran vinculadas a la situación particular planteada, sino al sentido estricto de la normativa vigente y son de cumplimiento obligatorio.

2.2 DELIMITACIÓN DE LA PROBLEMÁTICA

Se evaluó la necesidad de precisar la aplicación de la altura de edificación generada por colindancia, por consolidación, por compensación y por ubicarse el lote en esquina, toda vez que estos conceptos fueron incorporados en las recientes modificaciones de las Normas Técnicas G.040, Definiciones y A.010, Condiciones generales de diseño del RNE.

El artículo 10 de la citada Norma Técnica A.010 del RNE, regula los criterios técnicos y urbanísticos para determinar una altura de edificación mayor a la normativa existente, sobre un predio materia de proyecto, con la finalidad de homogenizar el perfil urbano preexistente de la ciudad; sin embargo, la problemática deriva de los diferentes criterios que se optan para interpretar y aplicar la normativa por parte de los actores que intervienen en los procesos de diseño, revisión y construcción, determinando diferentes alturas adquiridas, por lo que resulta necesario precisar la forma correcta de calcular las alturas de edificación generadas por colindancia, por consolidación, por compensación y por ubicarse el lote en esquina.

En consecuencia, las precisiones señaladas serán analizadas de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 10 de la Norma Técnica A.010, Condiciones generales de diseño y la Norma Técnica G.040, Definiciones del RNE; y, de manera extensiva, la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones.

III. ANÁLISIS

3.1. DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN

El artículo 6 de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, establece que ninguna obra de habilitación urbana o de edificación podrá construirse sin sujetarse a las normas urbanísticas establecidas en los planes de desarrollo urbano y/o acondicionamiento territorial y/o planeamiento integral.

Asimismo, de acuerdo con lo previsto en el artículo 36 de la citada Ley N° 29090, el Reglamento Nacional de Edificaciones es la norma técnica de cumplimiento obligatorio por todas las entidades públicas, así como por las personas naturales y jurídicas de derecho privado que proyecten o ejecuten habilitaciones urbanas y edificaciones en el territorio nacional; asimismo, es el único marco técnico normativo que establece los criterios y requisitos mínimos para el diseño y la ejecución de proyectos de habilitación urbana y/o de edificaciones, este se actualizará periódicamente de manera integral o parcial, conforme a los avances tecnológicos, la demanda de la sociedad y las políticas nacionales en las materias.

El artículo VIII del Título Preliminar y el artículo 75 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, señala que los gobiernos locales están sujetos a las Leyes y disposiciones que, de manera general y de conformidad con la Constitución Política del Perú, regulan las actividades y funcionamiento del Sector Público; y, que las normas técnicas que emitan dichos gobiernos locales, deben estar en concordancia con las normas técnicas de carácter nacional, que son de cumplimiento obligatorio por los ciudadanos y las autoridades nacionales y regionales respectivas.



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Viceministerio
de Vivienda
y Urbanismo

Dirección General
de Políticas y Regulación
en Vivienda y Urbanismo

Dirección de
Vivienda

En ese sentido, las Municipalidades en el ámbito de su jurisdicción pueden emitir normas legales y/o técnicas en el ejercicio de su función legislativa, debiendo ser emitidas dentro del marco institucional, guardando concordancia y no contraponerse con las disposiciones generales de aplicación a nivel nacional, como lo es el RNE.

Ahora, el numeral 2 del artículo 14 de la citada Ley N° 29090, señala que el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios es el documento previo emitido por las municipalidades distritales y provinciales o por la Municipalidad Metropolitana de Lima en el ámbito del Cercado, de sus respectivas jurisdicciones, donde se especifican los parámetros urbanísticos y edificatorios de diseño que regula el proceso de edificación sobre un predio urbano; el cual debe contener aspectos mínimos, entre otros, la altura máxima y mínima de edificación expresada en metros:

- a) *“Zonificación.*
- b) *Alineamiento de fachada.*
- c) *Usos de los suelos permisibles y compatibles.*
- d) *Coeficientes máximos y mínimos de edificación.*
- e) *Porcentaje mínimo de área libre.*
- f) *Altura máxima y mínima de edificación expresada en metros.*
- g) *Retiros.*
- h) *Área de lote normativo.*
- i) *Densidad neta expresada en habitantes por hectárea.*
- j) *Exigencias de estacionamientos para cada uno de los usos permitidos.*
- k) *Calificación de bien cultural inmueble, de ser el caso.*
- l) *Fecha de emisión.”*

(Lo subrayado es nuestro)

En consecuencia, como se indica en el artículo 5 del Reglamento de la Ley N° 29090, el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, especifica los parámetros y las condiciones técnicas de diseño para el predio, de acuerdo a la normativa urbanística y edificatoria vigente al momento de su expedición que resulta de los planes de desarrollo urbano y/o acondicionamiento territorial y/o planeamiento integral, al cual se deben sujetar el proceso de edificación. Estos documentos otorgan seguridad jurídica al titular del predio y/o al tercero con derecho a habilitar y/o edificar.

Es preciso señalar que, el numeral 10.1 del artículo 10 de la Norma Técnica A.010 del RNE, modificada por la Resolución Ministerial N° 191-2021-VIVIENDA, precisa que la altura máxima de edificación, expresada en metros, se determina en los parámetros urbanísticos y edificatorios correspondiente a la zonificación aprobada por el Plan de Desarrollo Urbano. En ese sentido, las Municipalidades tienen la obligación de indicar en los parámetros urbanísticos y edificatorios, así como en toda normativa urbanística y edificatoria que emiten, la altura de edificación expresada en metros lineales.

Con la finalidad de homogenizar el perfil urbano de la ciudad, en los literales a) y b) del numeral 10.1 del citado artículo de la Norma Técnica A.010 del RNE, se señala respectivamente que, en los casos de zonificación residencial con usos compatibles, cuando la altura de la edificación esté indicada en pisos, cada piso se considera de un máximo de 3.00 m. y en los casos de comercio, comunicación y transporte, hospedaje, oficinas, salud y sean compatibles con vivienda, cuando la altura de la edificación esté indicada en pisos, cada piso se considera de un máximo de 4.00 m; es decir, que para ambos casos, dichas alturas son aplicables cuando las alturas normativas de los parámetros urbanísticos y edificatorios están expresados en pisos y no en metros lineales como lo establece la Ley N° 29090 y el RNE.



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Viceministerio
de Vivienda
y Urbanismo

Dirección General
de Políticas y Regulación
en Vivienda y Urbanismo

Dirección de
Vivienda

Cabe precisar que la altura de edificación se mide desde el punto más alto de la vereda del frente del lote; en caso no exista vereda, se mide desde el nivel de calzada más 0.15 m. Además la altura incluye los pisos retranqueados. No se contabilizan paramentos verticales para recubrimientos de equipos en el último nivel, parapetos y construcciones en azoteas, tanques elevados, cuartos de máquinas, ni casetas de equipos electromecánicos.

La Norma Técnica G.040, Definiciones del RNE, aprobado por la Resolución Ministerial N° 029-2021-VIVIENDA, define a la altura de edificación como la dimensión vertical expresada en metros de una edificación; y, define al semisótano como parte de una edificación cuya superficie superior del techo se encuentra hasta 1.50 m. por encima del nivel de la vereda y puede ocupar retiros, excepto aquellos reservados para ensanche de vías, el semisótano puede estar destinado a vivienda, siempre que cumpla los requisitos mínimos de ventilación e iluminación natural. Además, se define al primer piso como el nivel de un edificio que está inmediatamente sobre el terreno natural, sobre el nivel de sótano o semisótano, o parcialmente enterrado en menos del cincuenta por ciento (50%) de la superficie de sus paramentos exteriores.

Por lo tanto, en un proyecto de edificación el primer piso puede desarrollarse a 1.50 m del nivel de la vereda, considerando además que el semisótano y el sótano de una edificación son considerados como niveles y no como pisos, por lo que cuando el parámetro de altura está determinado en pisos, la dimensión de 1.50m corresponderá adicionarse al cálculo obtenido de multiplicar cada piso por 3.00m ó 4.00m, según corresponda, a fin de obtener la máxima altura de edificación en metros.

Complementando el análisis sobre la altura de edificación, es preciso señalar que en fecha 26 de noviembre de 2021, la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo de este Ministerio emitió el Oficio N° 578-2021-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU, que contiene el Informe Técnico-Legal N° 046-2021-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-JHA-KCG, de fecha 26 de noviembre de 2021, y que al tener carácter vinculante, puede ser utilizado por cualquier administrado en cualquier procedimiento administrativo, cuando así resulte necesario, dado que el mismo, no se encuentra supeditado a administrados o procedimientos administrativos particulares. Dicho Informe concluye indicando lo siguiente:

- *De conformidad con lo establecido por la Ley N° 29090 y el RNE, toda normativa urbanística y edificatoria que puedan emitir las municipalidades distritales y provinciales deben establecer la altura de edificación en metros lineales, toda vez que los aspectos regulados deben ser equivalentes o complementarios al RNE y no contraponerse con el marco normativo de carácter nacional.*
- *En caso las disposiciones urbanísticas y edificatorias reguladas por las municipalidades determinen la altura máxima de edificación en pisos, corresponde la aplicación de lo establecido en el numeral 10.1 del artículo 10 de la Norma Técnica A.010 del RNE, teniendo en cuenta que el nivel del primer piso puede ubicarse sobre el semisótano, cuya altura 1.50m debe adicionarse al cálculo obtenido de multiplicar cada piso por 3.00m ó 4.00m, según corresponda, a fin de obtener la máxima altura de edificación en metros lineales.*

Asimismo, cabe indicar que en un proyecto se puede desarrollar igual o mayor número de pisos a los establecidos en los parámetros urbanísticos y edificatorios, siempre que la altura de edificación no supere la altura máxima en metros lineales que resultó de multiplicar cada piso por 3.00m ó 4.00m, según corresponda, y además, que cumpla con los demás parámetros aplicables al predio materia de proyecto.



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Viceministerio
de Vivienda
y Urbanismo

Dirección General
de Políticas y Regulación
en Vivienda y Urbanismo

Dirección de
Vivienda

En ese sentido, conforme a las precisiones señaladas en los párrafos precedentes, el RNE es el marco normativo de cumplimiento obligatorio a nivel nacional que regula los aspectos técnicos que permiten a las edificaciones obtener una altura mayor a la normativa, es decir a la establecida en los parámetros urbanísticos y edificatorios; estos aspectos están regulados en relación de las características urbanísticas del entorno por el cual las edificaciones han ido consolidando el perfil urbano de la ciudad, por lo que se requiere homogenizar.

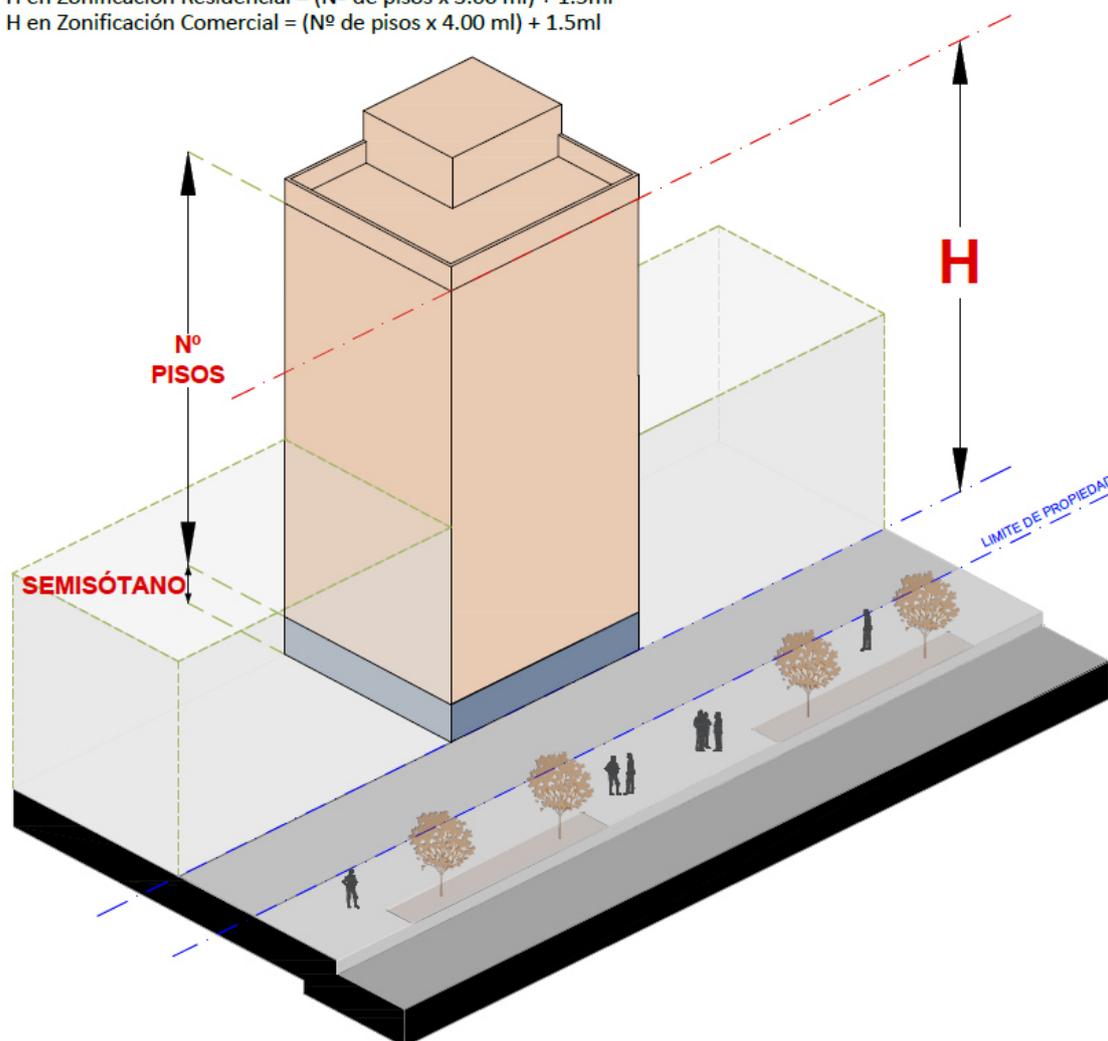
Gráfico 1:

LEYENDA:

H = Altura de máxima de edificación en metros (número de pisos según proyecto).

H en Zonificación Residencial = (Nº de pisos x 3.00 ml) + 1.5ml

H en Zonificación Comercial = (Nº de pisos x 4.00 ml) + 1.5ml



3.2. DE LA DENSIFICACIÓN URBANA

A través del artículo 1 del Decreto Supremo N° 012-2021-VIVIENDA, se aprueba la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo, la cual busca definir las prioridades y estrategias principales que orienten y articulen las acciones, esfuerzos y recursos en los tres niveles de gobierno, el sector privado y la sociedad civil en materia de vivienda y urbanismo con un horizonte temporal al 2030. Asimismo, busca responder a los retos del desarrollo urbano en el Perú, transitando de un modelo de desarrollo urbano basado en la continua expansión y regularización de las ciudades, a una de consolidación y democratización de las



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Viceministerio
de Vivienda
y Urbanismo

Dirección General
de Políticas y Regulación
en Vivienda y Urbanismo

Dirección de
Vivienda

ciudades. Todo esto con el derecho a la vivienda y el derecho a la ciudad como ejes principales.

Asimismo, dicha política para su cumplimiento establece la realización de 4 objetivos prioritarios (OP), 12 lineamientos (L) y 33 servicios (S); entre los cuales, se tiene el Objetivo Prioritario – OP2 referido a garantizar la sostenibilidad de las dinámicas de ocupación del suelo de las ciudades y centros poblados del país; entre sus lineamientos se tiene el L2.2 que refiere a fortalecer las medidas de optimización de uso de suelo en las ciudades y centros poblados del país.

Ahora bien, la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, tiene como objeto establecer los principios, lineamientos, instrumentos y normas que regulan el acondicionamiento territorial, la planificación urbana, el suelo y la gestión del suelo urbano, a efectos de lograr un desarrollo urbano sostenible, entendido como la optimización del aprovechamiento del suelo en armonía con el bien común y el interés general la implementación de mecanismos que impulsen la gestión del riesgo de desastres y la reducción de vulnerabilidad, la habilitación y la ocupación racional del suelo; así como el desarrollo equitativo y accesible y la reducción de la desigualdad urbana y territorial.

En ese sentido, el artículo 84 de la Ley N° 31313, establece que los gobiernos locales fomentan la densificación de áreas clasificadas como suelo Urbano Consolidado para el crecimiento de la provisión de vivienda de interés social; en tal sentido, el los planes de desarrollo urbano y planes de desarrollo metropolitano se podrán establecer áreas específicas de densificación, en las cuales se establecerán incentivos para la construcción de vivienda y se podrán crear programas de densificación que permitan la coordinación entre el Gobierno Local, residentes y empresas privadas a efectos de poder llevar a cabo programas de densificación en dichas áreas.

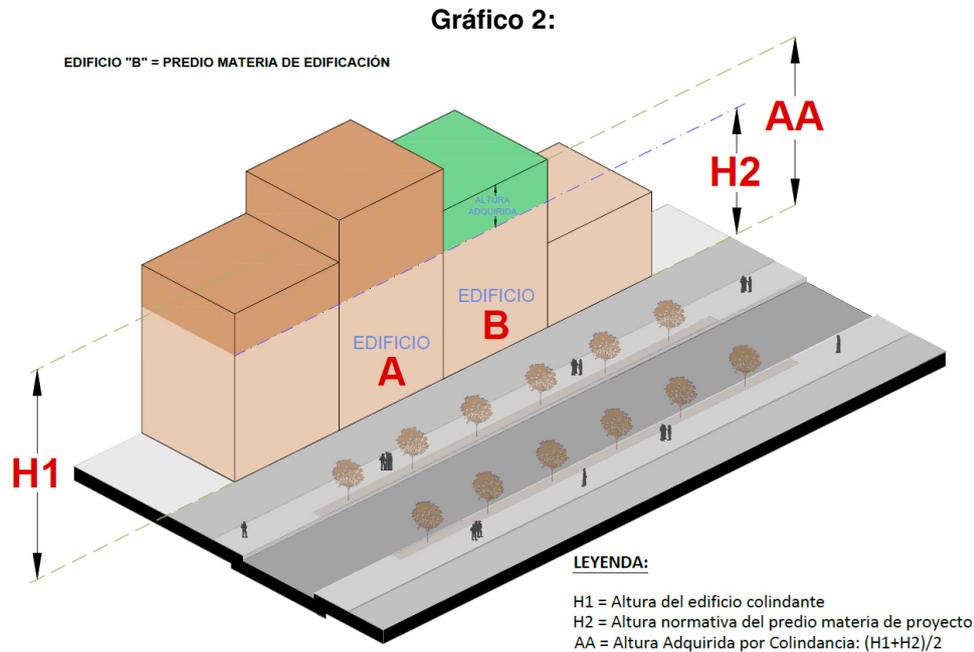
Por ello, este sector tomó como iniciativa la actualización del marco normativo orientado a la densificación de las ciudades a fin de cumplir con los objetivos de la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo y la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible para optimizar el uso del suelo y evitar la expansión de las ciudades y centros poblados, por lo que los Gobiernos Locales, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, deben concordar sus normativas con las de nivel nacional.

3.3. DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN GENERADA POR ASPECTOS URBANÍSTICOS

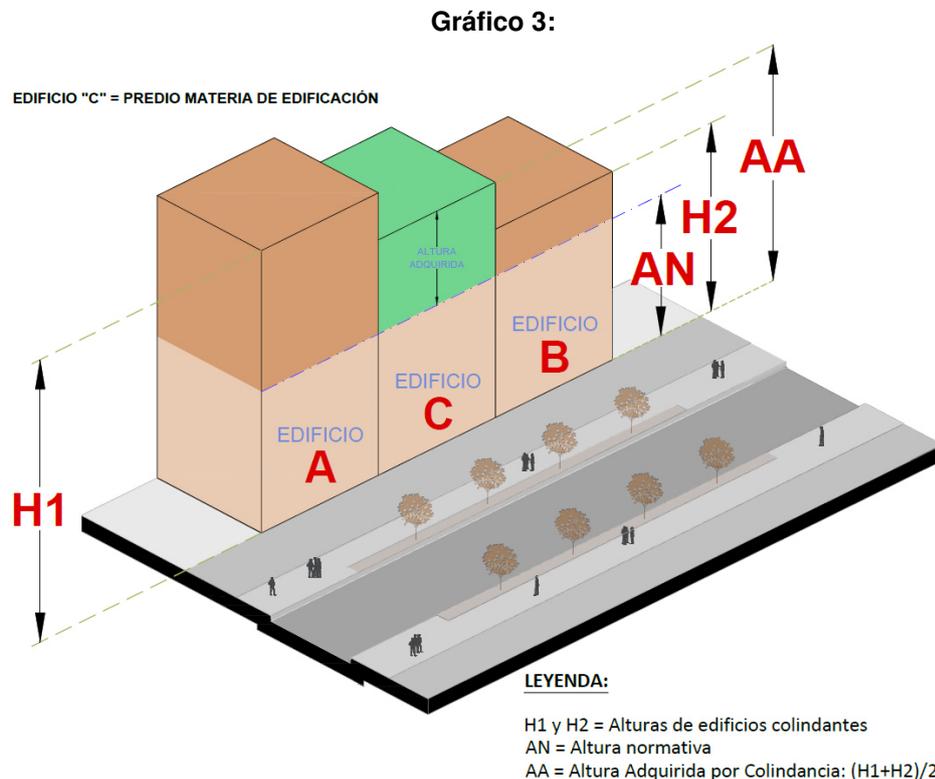
Al respecto, el artículo 10 de la Norma Técnica A.010, Condiciones generales de diseño del RNE, establece que un predio puede adquirir la condición adicional para construir sobre la altura normativa cuando se generen por colindancia, por consolidación, por compensación o por ubicarse el lote en esquina; estos criterios tienen como finalidad homogenizar el perfil urbano preexistente de la ciudad, conforme se vayan ejecutando edificaciones sobre un eje urbano y así consolidando un perfil urbano homogéneo para la percepción de los peatones; asimismo, se tiene como finalidad contemplar dentro del marco normativo del RNE los conceptos básicos que permitan a las Municipalidades regular beneficios de altura generada por compensación para rescatar áreas de uso público, para el desarrollo de actividades recreativas, sean activas y/o pasivas, u otras, conforme se regulen en función a la necesidad del entorno urbano.

3.3.1. La altura generada por colindancia tiene como finalidad homogenizar el perfil urbano preexistente de la ciudad; por lo que se aplica para determinar la altura de edificación en metros que corresponde a un predio colindante a un edificio preexistente de mayor altura; por tanto establece los siguientes casos para su aplicabilidad:

- a) Cuando el predio colinda lateralmente con una edificación existente de mayor altura que la normativa correspondiente, puede edificarse hasta el promedio entre dichas alturas, siempre que no supere el 50% de la diferencia de ambas alturas; es decir, que el predio materia de edificación no debe superar la altura adquirida por colindancia (Ver gráfico 2).



- b) Cuando el predio colinda lateralmente con edificaciones existentes, a ambos lados frente a la vía, de mayor altura que la normativa del predio materia de edificación, puede edificarse hasta el promedio entre las alturas de los predios colindantes (Ver gráfico 3).





PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Viceministerio
de Vivienda
y Urbanismo

Dirección General
de Políticas y Regulación
en Vivienda y Urbanismo

Dirección de
Vivienda

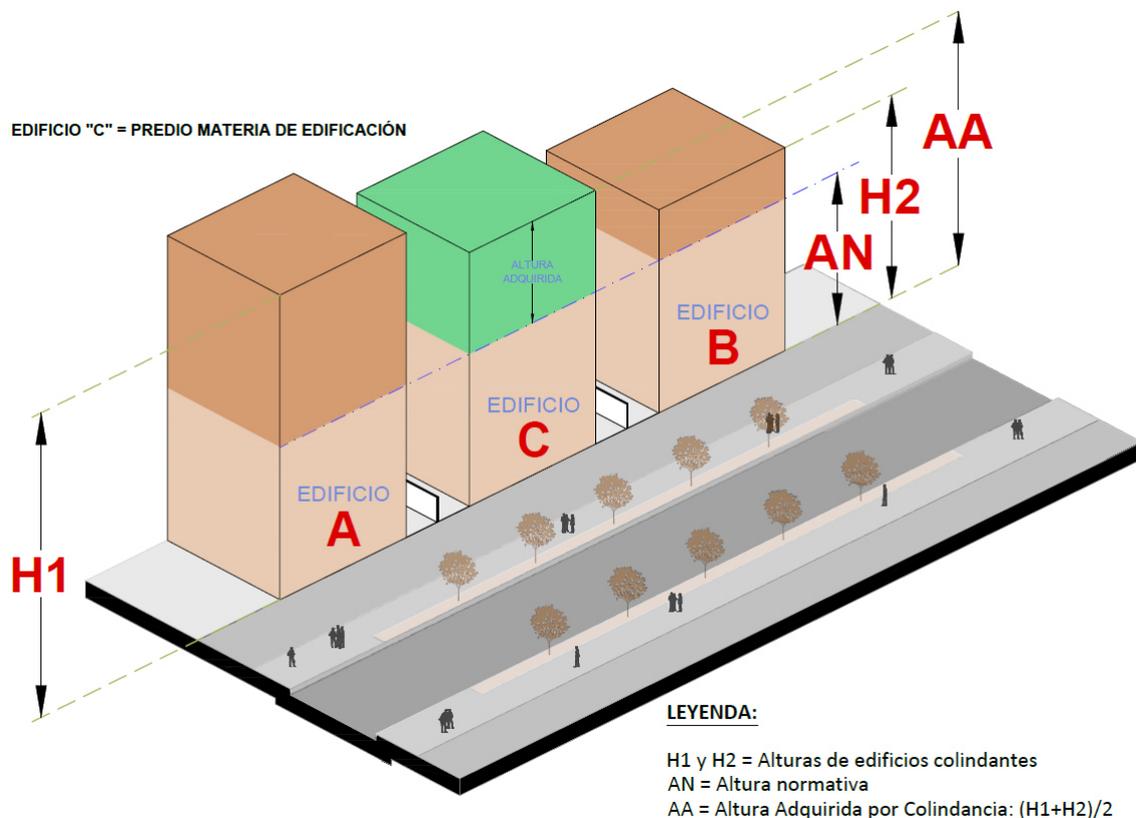
En el gráfico 2, se observa claramente que el predio materia de edificación corresponde al “Edificio B” el cual colinda con el “Edificio A” y cuya altura de edificación es mayor a la normativa del predio materia proyecto, por lo cual se procede a promediar ambas alturas para determinar la altura máxima adquirida por colindancia y a edificar.

En el gráfico 3, el predio materia de edificación es el “Edificio C” que colinda lateralmente a ambos lados con edificaciones de mayor altura a la normativa del predio materia de edificación, por ello se procede a promediar las alturas del “Edificio A” y “Edificio B”, cuyo resultado no debe superar el predio materia de proyecto.

Ahora, la G.040, Definiciones del RNE, modificado por la Resolución Ministerial N° 029-2021-VIVIENDA, define a la colindancia de altura como la condición adicional que adquiere un predio para construir sobre la altura normativa, cuando colinda con un edificio preexistente de mayor altura sobre el mismo frente; asimismo, se define a edificio preexistente como la obra ejecutada conforme la normativa vigente a su ejecución, cuyo tratamiento o intervención debe realizarse con dicha normativa o, en caso sea más favorable, con la normativa actual.

Se precisa que, cuando se refiere que el predio materia de edificación adquiere el beneficio para construir sobre la altura normativa, siempre que colinde con un edificio preexistente de mayor altura a la normativa, no necesariamente las edificaciones deben estar al límite de propiedad del lindero lateral, pudiendo existir retiros laterales o separación entre las edificaciones (Ver gráfico 4).

Gráfico 4:





PERÚ

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Viceministerio de Vivienda y Urbanismo

Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo

Dirección de Vivienda

3.3.2. La altura generada por consolidación tiene dos condiciones previas para adquirir una altura mayor a la normativa:

- El predio materia de edificación debe ubicarse en una manzana consolidada; y,
- La altura del 50% de los edificios preexistentes en el frente de la manzana deben tener una altura mayor al predio materia de edificación.

Es preciso indicar que manzana consolidada es la que está constituida por predios que cuentan con servicios públicos domiciliarios instalados, pistas, veredas e infraestructura vial, redes de agua, desagüe o alcantarillado y servicios de alumbrado público, en concordancia con la definición de zona urbana consolidada que establece el artículo 3 de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones.

Por lo tanto, cumpliendo estas dos condiciones, se puede edificar hasta la altura promedio de los edificios preexistentes, siempre que no supere el 50% de la diferencia de ambas alturas; es decir que el predio materia de edificación no debe superar la altura adquirida por consolidación (AA) que resultó del cálculo de promediar entre la altura normativa (AN) y la altura promedio de los predios que superan la altura normativa (AP) (ver gráfico 5 y 6).

Gráfico 05:

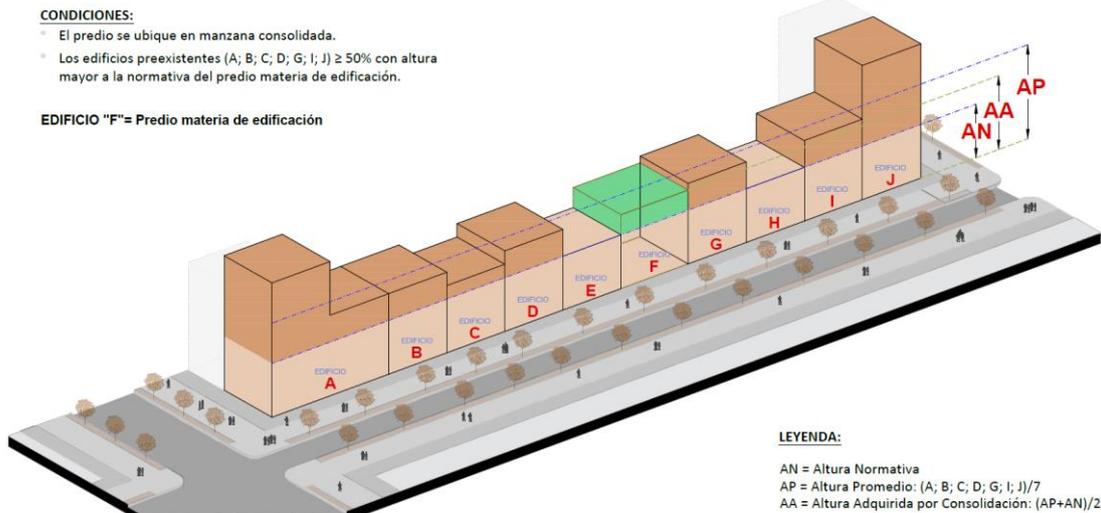
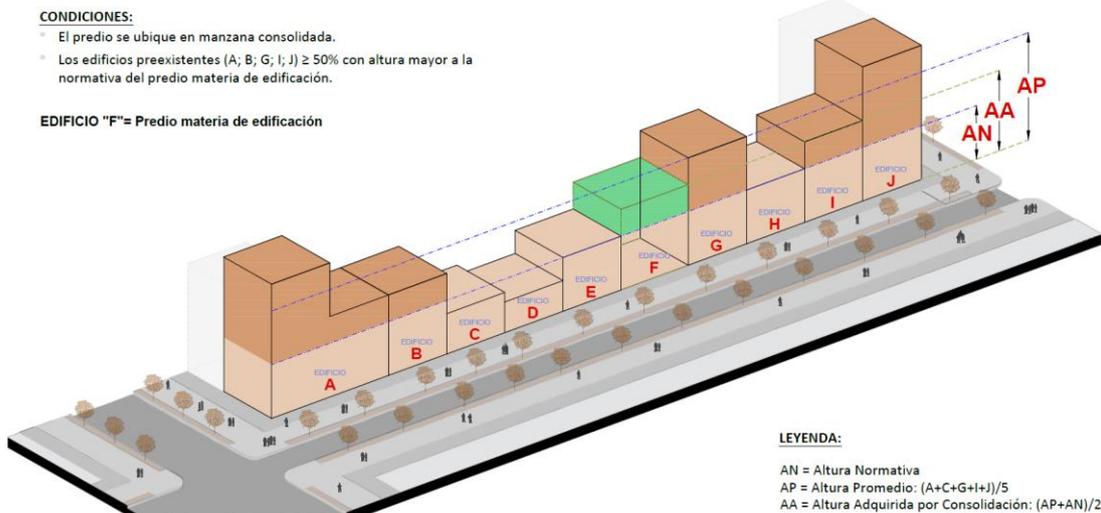


Gráfico 06:





PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Viceministerio
de Vivienda
y Urbanismo

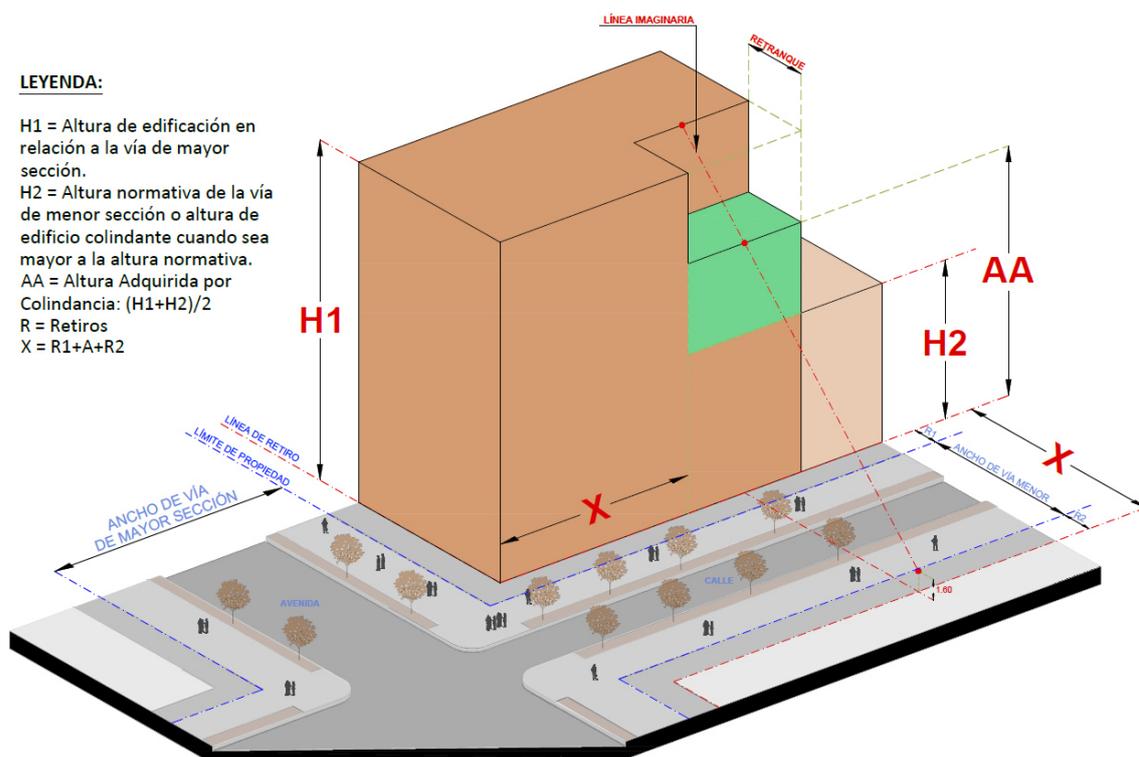
Dirección General
de Políticas y Regulación
en Vivienda y Urbanismo

Dirección de
Vivienda

3.3.3. La altura generada por compensación permite que las Municipalidades puedan establecer beneficios de altura generada por compensación con la finalidad de rescatar áreas para el uso público, para el desarrollo de actividades recreativas, activas o pasivas. Para este caso, como se advierte, las Municipalidades pueden generar incentivos a través de instrumentos normativos que otorgue una mayor altura a la altura normativa regulada sobre un predio materia de edificación, estas pueden ser sin la necesidad de que se generen por colindancia, compensación o por ubicarse el lote en esquina, siempre que se obtenga a cambio áreas de uso público, áreas para el desarrollo de actividades recreativas, sean activas y/o pasivas, u otras, conforme se regulen en función a la necesidad del entorno urbano, a fin de tener beneficios para la ciudad y sus habitantes.

3.3.4. La altura en lotes en esquina, permite a una edificación de un lote en esquina, voltear con la altura normativa de la vía de ancho mayor hasta una distancia igual a la sección de vía menor más los retiros normativos de la misma, medidos a partir del límite de la edificación. A partir de ese punto, la altura del resto de la edificación se determina en base al criterio de colindancia (ver gráfico 7).

Gráfico 07:



En aplicación del volteo, se debe tomar en cuenta que el volumen menor de la edificación con la altura máxima obtenida en función a la sección de la vía menor puede presentar retranque(s), cuyas dimensiones debe respetar el registro visual considerando la proyección de una línea imaginaria desde una altura de 1.60 m hacia el fondo del volumen menor para determinar la capacidad máxima edificatoria del predio (Ver gráfico 7). Sin perjuicio de lo señalado, el espacio correspondiente al volumen de menor altura puede reservarse su ejecución o proyectarse con elementos estructurales u otros, a fin de mantener el perfil urbano y la visual respectiva.



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Viceministerio
de Vivienda
y Urbanismo

Dirección General
de Políticas y Regulación
en Vivienda y Urbanismo

Dirección de
Vivienda

En consecuencia, el RNE regula los aspectos técnicos que permiten a toda edificación obtener una mayor altura a la altura normativa establecida en los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios; estos aspectos técnicos establecidos en el RNE son de cumplimiento obligatorio por todas las entidades públicas, así como por las personas naturales y jurídicas de derecho privado que proyecten o ejecuten edificaciones en el territorio nacional.

IV. CONCLUSIONES:

- 4.1. El RNE es la norma técnica de cumplimiento obligatorio por todas las entidades públicas, así como por las personas naturales y jurídicas de derecho público y privado que proyecten o ejecuten habilitaciones urbanas y edificaciones en el territorio nacional, al ser el único marco técnico normativo que establece los criterios y requisitos mínimos para el diseño y la ejecución de proyectos de habilitación urbana y/o de edificaciones.
- 4.2. El Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios es el documento previo emitido por las municipalidades, donde se especifican los parámetros urbanísticos y edificatorios de diseño que regula el proceso de edificación sobre un predio urbano; el cual contiene, entre otros, la altura máxima y mínima de edificación expresada en metros. Sin embargo, en caso la altura se encuentra indicada en pisos, corresponde la aplicación de lo establecido en el numeral 10.1 del artículo 10 de la Norma Técnica A.010 del RNE para convertir dicha altura a metros lineales, **teniendo en cuenta que el nivel del primer piso puede ubicarse sobre el semisótano, cuya altura 1.50m debe contabilizarse adicionalmente como parte de la altura máxima de edificación en metros lineales.**
- 4.3. En un proyecto se puede desarrollar igual o mayor número de pisos a los establecidos en los parámetros urbanísticos y edificatorios siempre que la altura de edificación no supere la altura máxima resultante en metros lineales y siempre que cumpla con los demás parámetros aplicables al predio materia del proyecto.
- 4.4. La altura de edificación se mide en metros lineales y se mide desde el punto más alto de la vereda del frente del lote; en caso no exista vereda, se mide desde el nivel de calzada más 0.15 m. Además la altura incluye los pisos retranqueados. No se contabilizan paramentos verticales para recubrimientos de equipos en el último nivel, parapetos y construcciones en azoteas, tanques elevados, cuartos de máquinas, ni casetas de equipos electromecánicos.
- 4.5. El artículo 10 de la Norma Técnica A.010, del RNE, contempla que un predio puede adquirir la condición adicional para construir sobre la altura normativa cuando se generen por colindancia, por consolidación, por compensación o por ubicarse el lote en esquina; estos criterios tienen como finalidad homogenizar el perfil urbano preexistente de la ciudad, estos aspectos están regulados en relación de las características urbanísticas del entorno por el cual las edificaciones han ido consolidando el perfil urbano de la ciudad.
- 4.6. La altura generada por consolidación, tiene dos condiciones previas para adquirir una altura mayor a la normativa: (I) que el predio materia de edificación se ubique en una manzana consolidada, y (II) que la altura del 50% de los edificios preexistentes en el frente de la manzana tengan una altura mayor al predio materia de edificación. Cumpliendo estas dos condiciones previas, se puede edificar hasta la altura promedio de los edificios preexistentes, siempre que no supere el 50% de la diferencia de ambas alturas; es decir que el predio materia de edificación no debe superar la altura



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Viceministerio
de Vivienda
y Urbanismo

Dirección General
de Políticas y Regulación
en Vivienda y Urbanismo

Dirección de
Vivienda

adquirida por colindancia que resultó del cálculo de promediar entre la altura normativa y la altura promedio de los predios que superan la altura normativa.

- 4.7. La Norma Técnica A.010 del RNE establece que las Municipalidades puedan regular instrumentos normativos para otorgar una mayor altura a la altura normativa regulada sobre un predio materia de edificación a través de compensaciones, estas pueden ser sin la necesidad de que se generen por colindancia, consolidación o por ubicarse el lote en esquina, siempre que se obtenga a cambio áreas de uso público, áreas para el desarrollo de actividades recreativas, sean activas y/o pasivas, u otras, en función a la necesidad del entorno urbano.
- 4.8. Los gráficos establecidos en el presente documento son referenciales y no se orientan a casos particulares, sino a la interpretación técnica de la normativa que regula las condiciones generales de diseño del Reglamento Nacional de Edificaciones.

Atentamente,



Firmado digitalmente
por: HILARIO PINTO Jorge
Luis FAU 20504743307 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 2022/02/07
18:58:36-0500

VIVIENDA

JORGE LUIS HILARIO PINTO
Arquitecto



Firmado digitalmente por: CACERES GARBO
Karem Janeth FAU 20504743307 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 2022/02/07 17:40:20-0500

VIVIENDA

KAREM CÁCERES GARBO
Abogada

El presente informe cuenta con la conformidad del suscrito.

VISTO BUENO



Firmado digitalmente por: HUAPAYA
ARIAS Jorge Antonio FAU 20504743307
soft
Motivo: En señal de conformidad
Fecha: 2022/02/07 19:05:48-0500

Documento firmado digitalmente:
Arq. JORGE ANTONIO HUAPAYA ARIAS
Director (e)
Dirección de Vivienda