

MEMORIA DESCRIPTIVA
ANTEPROYECTO DE ARQUITECTURA

EDIFICIO MULTIFAMILIAR WAGNER 2848

8 PISOS y AZOTEA
ÁREA TECHADA: 3,784.83 m²

DIRECCION: Jr. José Santiago Wagner 2846-2848-2850, Distrito de Pueblo Libre,
Provincia y Departamento de Lima

ANTEPROYECTO ACOGIDO A LOS PARÁMETROS ESTABLECIDOS
POR LA ORDENANZA N° 2361-2021-MML

Enero 2023

MEMORIA DESCRIPTIVA DE ANTEPROYECTO DE ARQUITECTURA

Propiedad: ZENDA CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAC

Ubicación: Jr. José Santiago Wagner 2846-2848-2850, Distrito de Pueblo Libre, Provincia y Departamento de Lima

Tipología: Vivienda Multifamiliar

Fecha: Enero de 2023

1. Descripción General del Predio

- Ubicación

Jr. José Santiago Wagner 2846-2848-2850, Distrito de Pueblo Libre, Provincia y Departamento de Lima

- Del Terreno

Corresponde a dos predios con las siguientes medidas perimétricas:

Predio 1: Jr. José Santiago Wagner 2846

Según Partida Registral N° 40890602

- Frente: Jr. Wagner, con 7.40 m.
- Lado Derecho: Propiedad de Terceros, con 19.40 m.
- Lado Izquierdo: En 3 tramos:
 1. Propiedad de Terceros, con 5.00 m.
 2. Propiedad de Terceros, con 1.40 m.
 3. Propiedad de Terceros, con 14.40 m.
- Fondo: Propiedad de Terceros, con 8.60 m.

Los linderos encierran un área de 165.50 m²

Predio 2: Jr. José Santiago Wagner 2848-2850

Según Partida Registral N° 47194857

- Frente: Jr. Wagner, con 5.10 m.
- Lado Derecho: En 5 tramos:

1. Propiedad de Terceros, con 5.00 m.
2. Propiedad de Terceros, con 1.40 m.
3. Propiedad de Terceros, con 14.40 m.
4. Propiedad de Terceros, con 8.60 m.
5. Propiedad de Terceros, con 15.60 m.

- Lado Izquierdo: Propiedad de Terceros, con 35.00 m.
- Fondo: Propiedad de Terceros, con 12.50 m.

Los linderos encierran un área de 272.00 m²

Al acumularse los predios 1 y 2, resultarían en un único predio con las siguientes medidas perimétricas (ver anexo 1):

- Frente: Jr. Wagner, con 12.50 m.
- Lado Derecho: Propiedad de Terceros, con 35.00 m.
- Lado Izquierdo: Propiedad de Terceros, con 35.00 m.
- Fondo: Propiedad de Terceros, con 12.50 m.

Los linderos encerrarían un área de 437.50 m²

2. Parámetros Urbanísticos y Edificatorios

Según Certificado de Parámetros Urbanísticos N° 457-2022-MPL-GDUA/SGOPHU (ver anexo 2), la Ordenanza N° 2361-2021-MML, que regula la ejecución de proyectos de habilitación urbana y edificación para vivienda de interés social en la provincia de Lima, es aplicable al predio por lo cual este anteproyecto se acoge a la misma, de lo cual se tienen los siguientes parámetros urbanísticos:

- Área de Tratamiento Normativo: II
- Zonificación: RDM
- Frente Normativo: 10.00 m
- Área Normativa: (Multifamiliar) 300.00 m²
- Usos Permitidos: Unifamiliar y Multifamiliar
- Altura de Edificación: 7 pisos = 21 m
Semisótano = 1.5 m
= 22.5 m
- Área libre: 30%

- Retiros: Frente a Jr. Wagner: 3,00 m
- Estacionamientos: Vivienda: 1 est. c/ 3 viv = 30/3
= 10 estacionamientos
- Densidad: 2100 hab/Ha

3. Del Anteproyecto

- Área de Tratamiento Normativo: II
- Zonificación: RDM
- Frente: Frente a Jr. Wagner: 12,50 m
- Área: 437.50 m²
- Uso: Unifamiliar/Multifamiliar
- Altura de Edificación: 22.50 m
- Área libre: 29.52%
- Retiros: Frente a Jr. Wagner: 3,00 m
- Estacionamientos: 22 estacionamientos para 30 viviendas
- Densidad: 2035 hab/Ha

4. Sustento de Altura de Edificación

La altura normativa según la Ordenanza N° 2361-2021-MML para terrenos RDM con frente a calle es de 7 Pisos.

Según establecen los Oficios N°352-2021-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV (ver anexo 3) y N°578-2021-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU (ver anexo 4), esto permite una altura máxima de edificación de 22.50 m y esta altura máxima de edificación no incluye parapetos de azotea, en concordancia con lo establecido por el RNE.

Este anteproyecto propone una altura de edificación de 22.50 m, cumpliendo con la normativa aplicable.

5. Sustento de iluminación y ventilación de ambientes mediante pozos de luz

El anteproyecto cuenta con 3 pozos mediante los cuales resuelve la iluminación de aquellos ambientes que no pueden iluminar hacia la fachada. Sus dimensiones se sustentan en los siguientes cálculos:

Pozo 1

Consta de 2 Tramos:

El Tramo 1 llega hasta el parapeto de las terrazas del piso 7, con una altura de 16.95 m. Hacia ambos lados del pozo ventilan ambientes tipo A, por lo cual el cálculo es el siguiente:

$$16.95 \text{ m} - 1.00 \text{ m} = 15.95 \text{ m}$$

$$15.95 \times 30\% = 4.785 \text{ m}$$

$$\text{Área Requerida Pozo 1 Tramo 1} = 4.785 \text{ m} \times 4.785 \text{ m} = 22.89 \text{ m}^2$$

$$\text{Área Propuesta Pozo 1 Tramo 1} = 4.550 \text{ m} \times 5.500 \text{ m} = 25.025 \text{ m}^2$$

$$4.550 \text{ m} = 4.785 \text{ m} - 4.91 \% \text{ OK}$$

El Tramo 2 llega hasta el parapeto de las jardineras de la azotea, con una altura de 21.70 m. Hacia ambos lados del pozo ventilan ambientes tipo A, por lo cual el cálculo es el siguiente:

$$21.70 \text{ m} - 1.00 \text{ m} = 20.70 \text{ m}$$

$$(18.00 \times 30\%) + (2.70 \text{ m} \times 15\%) = 5.805 \text{ m}$$

$$\text{Área Requerida Pozo 1 Tramo 2} = 5.805 \text{ m} \times 5.805 \text{ m} = 33.70 \text{ m}^2$$

$$\text{Área Propuesta Pozo 1 Tramo 2} = 5.610 \text{ m} \times 6.010 \text{ m} = 25.025 \text{ m}^2$$

$$5.610 \text{ m} = 5.805 \text{ m} - 3.36 \% \text{ OK}$$

Pozo 2

Su parapeto más bajo corresponde al sardinel de las terrazas de la azotea, con una altura de 21.35. Solo ventilan ambientes hacia un lado del pozo, los que son del tipo A, por lo cual el cálculo es el siguiente:

$$21.35 \text{ m} - 1.00 \text{ m} = 20.35 \text{ m}$$

$$(18.00 \times 30\%) + (2.35 \text{ m} \times 15\%) = 5.753 \text{ m}$$

$$\text{Área Requerida Pozo 2} = 2.877 \text{ m} \times 5.753 \text{ m} = 16.551 \text{ m}^2$$

$$\text{Área Propuesta Pozo 2} = 3.550 \text{ m} \times 7.550 \text{ m} = 26.803 \text{ m}^2 \text{ OK}$$

Pozo 3

Su parapeto más bajo corresponde al sardinel de las terrazas de la azotea, con una altura de 21.35. Solo ventilan ambientes hacia un lado del pozo, los que son del tipo A, por lo cual el cálculo es el siguiente:

$$21.35 \text{ m} - 1.00 \text{ m} = 20.35 \text{ m}$$

$$(18.00 \times 30\%) + (2.35 \text{ m} \times 15\%) = 5.753 \text{ m}$$

$$\text{Área Requerida Pozo 2} = 2.877 \text{ m} \times 5.753 \text{ m} = 16.551 \text{ m}^2$$

Área Propuesta Pozo 2 = 3.450 m x 7.550 m = 26.048 m² **OK**

6. Cálculo y Distribución de Estacionamientos

• Estacionamientos Vehiculares

Los estacionamientos para vivienda han sido proyectados en los 03 sótanos, se ingresa por una rampa de 3.20 m de ancho que está ubicada en la Jr. Wagner. Según el Artículo 05° inciso 5.2) de la ordenanza N° 2361-2021-MML indica lo siguiente "...Para los proyectos de edificación se requiere como mínimo un (01) estacionamiento por cada tres (03) unidades de vivienda...". El anteproyecto se ampara de este artículo para establecer el requerimiento de estacionamientos en razón de 01 estacionamiento por cada 03 unidades de vivienda = $30/3 = 10$ unidades.

El anteproyecto desarrollado contempla 22 estacionamientos para vivienda:

Nivel o Piso	Cantidad	Uso
1° Sótano	8	Vivienda
2° Sótano	9	Vivienda
3° Sótano	5	Vivienda

• Estacionamientos de Bicicletas

Los estacionamientos de bicicletas han sido proyectados en patio del primer nivel y zonas comunes de los sótanos. La dotación se calcula según lo indicado en el Artículo 05° inciso 5.2) de la ordenanza N° 2361-2021-MML indica lo siguiente "...Además, las edificaciones multifamiliares o conjuntos residenciales deben proveer como mínimo un estacionamiento para bicicleta por cada unidad de vivienda...".

El anteproyecto en consulta plantea 30 espacios de bicicleta, 11 en el patio del primer nivel, 10 en el área común del sótano 1 y 9 en el área común del sótano 2 para las 30 unidades de vivienda.

7. Descripción de la Distribución:

• De los Sótanos

- i. 1° Piso NPT ± 0.00 : Se encuentra el acceso peatonal y vehicular desde el Jr. Wagner.
- ii. 1° Sótano NPT -1.58 y -3.26: Vehicularmente se accede desde el exterior, por el Jr. Wagner, mediante una rampa. Peonalmente, se accede por medio de los ascensores y la escalera de evacuación que va desde el último sótano hasta el piso 8. Cuenta con espacio para 8 estacionamientos

vehiculares (numerados del 01 al 08), 01 cuarto de Acopio de basura para vivienda, 02 closets vinculados a los estacionamientos 1 y 4 respectivamente y espacios de estacionamientos para 10 bicicletas. Tiene un área techada de 517.12m².

iii. 2° Sótano NPT -4.46 y -5.94: Vehicularmente, se accede desde el nivel superior mediante una rampa. Peatonalmente, se accede desde los ascensores y la escalera. Cuenta con espacio para 9 estacionamientos vehiculares (numerados del 09 al 17), 02 closets vinculados a los estacionamientos 9 y 13 respectivamente, y espacios de estacionamientos para 09 bicicletas. Tiene un área techada de 517.93m².

iv. 3° Sótano NPT -7.34 y -8.62: Vehicularmente, se accede desde el nivel superior mediante una rampa. Peatonalmente, se accede desde los ascensores y la escalera. Cuenta con espacio para 5 estacionamientos vehiculares (numerados del 18 al 22), 01 closet vinculado al estacionamiento 18, el cuarto de bombas, la cisterna de agua de uso doméstico y la cisterna de agua contra incendios. Tiene un área techada de 517.93m².

- De los Niveles de Vivienda

Son 8 pisos destinados al uso de vivienda, los cuales contienen 30 unidades, según el siguiente detalle.

Nº de Dormitorios	Nº de Departamentos
1 dormitorio	2
2 dormitorios	27
3 dormitorios	1
Total	30

i. Piso 1° Nivel +1.30: Se accede desde la vía pública mediante escaleras y plataforma para discapacitados hacia el lobby que deriva a un pasadizo desde el cual se accede al SSHH para la guardianía, al patio de estacionamiento de bicicletas con espacio para 11 bicicletas, al hall de ascensores, a la escalera de evacuación, y a 02 departamentos.

1. 101: Departamento de 3 dormitorios – Sala, comedor, kitchenette, cuarto de lavado, baño común (inodoro, y lavatorio), hall, dormitorio 1 con walk-in closet y baño, dormitorio 2 con walk-in closet y baño, y dormitorio 3 con baño.

2. 102: Departamento de 2 dormitorios – Sala, comedor, kitchenette, cuarto de lavado, baño común (inodoro, y lavatorio), dormitorio 1 con walk-in closet y baño, y

dormitorio 2 con baño. Desde la Sala se accede a una terraza anterior con jardín. Desde el Dormitorio 1 se accede a una terraza posterior con jardín.

ii. Piso 2° al 6° (Planta típica) Niveles: +3.95, +6.60, +9.25, +11.90 y +14.55: A estos niveles se accede mediante el hall de ascensores y por medio de la escalera de evacuación. Se ubican 04 departamentos por nivel a los cuales se accede mediante el pasadizo común y cuentan con los siguientes ambientes:

1. 201-601: Departamento de 2 dormitorios – Sala, comedor, kitchenette, cuarto de lavado, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), dormitorio 1 con baño y terraza, y dormitorio 2.
2. 202-1202: Departamento de 2 dormitorios – Sala, comedor, kitchenette, cuarto de lavado, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), dormitorio 1 con terraza y dormitorio 2.
3. 203-1203: Departamento de 2 dormitorios – Sala, comedor, balcón, kitchenette, cuarto de lavado, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), dormitorio 1 con baño, dormitorio 2 con terraza y estudio.
4. 204-1204: Departamento de 2 dormitorios – Sala, comedor, balcón, kitchenette, cuarto de lavado, baño común (inodoro y lavatorio), baño común (inodoro, lavatorio y ducha), dormitorio 1 con walk-in closet y baño, dormitorio 2 y estudio.

iii. Piso 7° Nivel +17.20: A este nivel se accede mediante el hall de ascensores y por medio de la escalera de evacuación. Se ubican 04 departamentos en este nivel, a los cuales se accede mediante el pasadizo común y cuentan con los siguientes ambientes:

1. 701: Departamento de 2 dormitorios – Sala, comedor, kitchenette, cuarto de lavado, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), dormitorio 1 con baño y terraza, y dormitorio 2.
2. 702: Departamento de 1 dormitorio – Sala, kitchenette, cuarto de lavado, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), dormitorio 1. Desde la Sala y el Dormitorio 1 se accede a una terraza.
3. 703: Departamento de 2 dormitorios – Sala, comedor, balcón, kitchenette, cuarto de lavado, baño común

(inodoro, lavatorio y ducha), dormitorio 1 con baño, dormitorio 2 con terraza, y estudio.

4. 704: Departamento de 2 dormitorios – Sala, comedor, balcón, kitchenette, cuarto de lavado, baño común (inodoro y lavatorio), baño común (inodoro, lavatorio y ducha), dormitorio 1 con walk-in closet y baño, dormitorio 2 y estudio.

iv. Piso 8° Nivel +19.85: A este nivel se accede mediante el hall de ascensores y por medio de la escalera de evacuación. Tiene una escalera de gato para acceso al área de techo técnico en la azotea. Se ubican también 04 departamentos tipo dúplex en este nivel, a cuyos primeros niveles se accede mediante el pasadizo común y cuentan con los siguientes ambientes:

1. 801: Departamento de 2 dormitorios – Sala, comedor, kitchenette, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), dormitorio 1 con baño y terraza, dormitorio 2 y escalera de acceso a segundo nivel de departamento.
2. 802: Departamento de 1 dormitorio – Sala, kitchenette, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), dormitorio 1 y escalera de acceso a segundo nivel de departamento.
3. 803: Departamento de 2 dormitorios – Sala, comedor, balcón, kitchenette, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), dormitorio 1 con baño, dormitorio 2 con terraza, estudio y escalera de acceso a segundo nivel de departamento.
4. 804: Departamento de 2 dormitorios – Sala, comedor, balcón, kitchenette, baño común (inodoro y lavatorio), dormitorio 1 con walk-in closet y baño, dormitorio 2 con baño y escalera de acceso a segundo nivel de departamento.

v. Azotea Nivel +22.50: Este nivel contiene el área de techo técnico, al cual se accede mediante una escalera de gato, y también contiene los segundos niveles de los 04 departamentos del Piso 8, a los cuales se accede desde los primeros niveles de cada departamento respectivamente:

1. 801: Escalera de acceso desde primer nivel de departamento, sala, Baño Común (inodoro y lavatorio), gimnasio con baño, patio lavandería con jardín, y terraza con jardín.

2. 802: Escalera de acceso desde primer nivel de departamento, vestíbulo, closet de lavado, gimnasio con baño, y terraza con jardín.
3. 803: Escalera de acceso desde primer nivel de departamento, sala, gimnasio con baño, terraza con jardín, y patio lavandería con jardín.
4. 804: De Escalera de acceso desde primer nivel de departamento, sala, baño común (inodoro y lavatorio), gimnasio con depósito y baño, terraza anterior con jardín, terraza posterior con jardín, y patio lavandería.

8. Cuarto de Basura:

Según RNE, Las dimensiones de los ambientes para disposición de residuos sólidos son las resultantes del cálculo de los requerimientos de los ocupantes de la edificación, para un día de generación de residuos. La generación diaria promedio de residuos sólidos es de 0.004 m³ (4 litros) por habitante.

Según el cálculo del aforo tenemos 89 habitantes dentro del edificio multifamiliar.

Entonces según el cálculo:

$$89 \text{ hab.} \times 4 \text{ lts.} = 356 \text{ lts/hab.}$$

El volumen requerido mínimo de almacenamiento es de 356 lts/día. De igual manera, se tiene que considerar una propuesta que incluya la segregación de residuos sólidos por tipo. Por lo que, para el anteproyecto se ha previsto espacio para 3 contenedores de basura, para residuos sólidos; vidrios y papel y cartón, con capacidad de 240 lts cada uno, obteniendo un total de 720 lts/día, cumpliendo así con lo requerido por el RNE.

9. Capacidad y número de ascensores

Conforme a lo dispuesto en la norma EM.070, se consideran para el cálculo 82 personas, y un ascensor con capacidad para 8 personas por viaje. Se están considerando un total de 11 niveles correspondientes a los 8 pisos de vivienda y 3 sótanos a los que sirve con una distancia vertical de recorrido de 27.19 m desde el Sótano 3 hasta el Piso 8.

De acuerdo al cálculo efectuado se determina que tanto el intervalo de espera como la capacidad de transporte de personas en 5 minutos cumplen con la norma señalada (ver anexo 5).

10. Cálculo de Áreas en Azotea:

En los siguientes cuadros se presenta el cálculo correspondiente al anteproyecto propuesto:

CÁLCULO DE ÁREA TECHADA EN AZOTEA		
Tipo	Área	Porcentaje
Área Ocupada en Azotea	294.71	100.00%
Área Techada Máxima en Azotea	147.36	50.00%
Área Techada Propuesta en Azotea	147.31	49.98%
Área Ocupada no Techada en Azotea	147.74	50.02%

CÁLCULO DE ÁREAS VERDES EN AZOTEA		
Tipo	Área	Porcentaje
Área Ocupada no Techada en Azotea	147.74	100.00%
Área Mínima para Áreas Verdes en Azotea	44.32	30.00%
Área Propuesta para Áreas Verdes en Azotea	44.62	30.20%

En los cuadros se aprecia que se está cumpliendo tanto con el área techada máxima como con el 30% del área libre con tratamiento de área verde según lo señalado en la normativa (ver anexo 6)

11. Sistema Constructivo y Acabados:

La estructura del edificio será de tipo aporticada de concreto armado y losas aligeradas. La tabiquería será de ladrillo tarrajado o solaqueado.

Los acabados serán: Puertas de madera tratada, contraplacadas, acabadas con pintura al duco. Ventanas y mamparas con marco de aluminio color natural. Papel mural. Pisos laminados en sala, comedor y dormitorios; y de porcelanato en cocinas y baños. Enchapes de mayólica en baños y cocinas, con sanitarios y grifería nacional. Muebles de cocina de tableros aglomerados con revestimiento de melamine.

12. Área Techada:

El anteproyecto se resuelve en un total de 3716 m² de área techada, distribuida de la siguiente manera:

Nº Piso	Área (m ²)
Sótano 3	306.01
Sótano 2	431.16
Sótano 1	407.30
1º	308.33
2º	304.71
3º	304.71
4º	304.71
5º	304.71
6º	304.71
7º	296.17
8º	296.17
Azotea	147.31
Total	3716

13. Costo de la Edificación

Tomando en consideración, el cuadro de Valores Unitarios Oficiales para la Costa, al mes de diciembre de 2022 (ver anexo 7), se han considerado las siguientes categorías y valores respectivos:

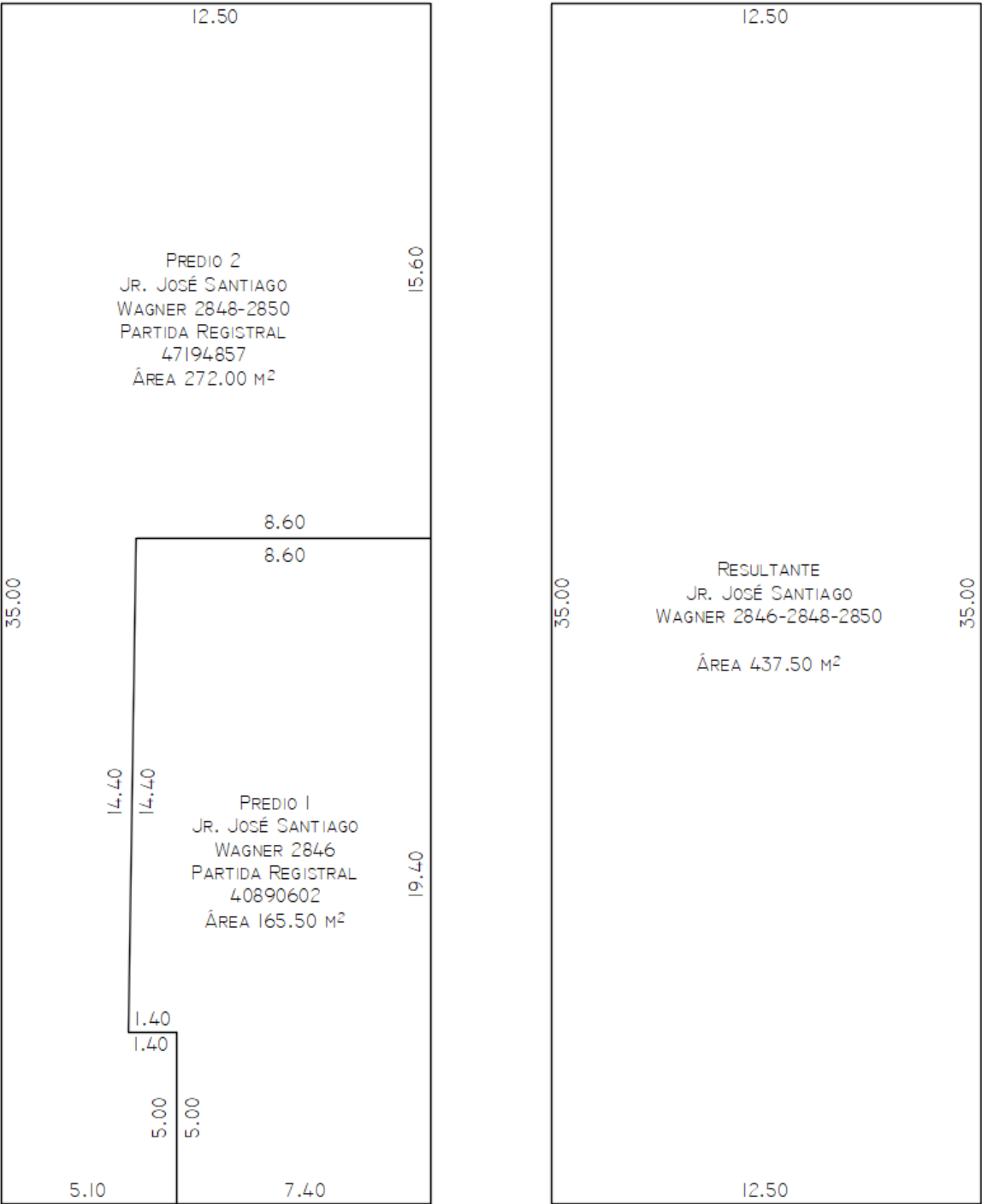
Nº Piso	Categoría							Área (m2)	Valor Unitario		®	Total		
Sótano 3	b	c	h	f	f	b	a	306.01	S/	1,152.35	1	S/	352,630.62	
Sótano 2	b	c	h	f	f	b	a	431.16	S/	1,152.35	1	S/	496,847.23	
Sótano 1	b	c	h	f	f	b	a	407.3	S/	1,152.35	1	S/	469,352.16	
1°	b	c	d	d	f	b	a	308.33	S/	1,268.56	1	S/	391,135.10	
2°	b	c	d	d	f	b	a	304.71	S/	1,268.56	1	S/	386,542.92	
3°	b	c	d	d	f	b	a	304.71	S/	1,268.56	1	S/	386,542.92	
4°	b	c	d	d	f	b	a	304.71	S/	1,268.56	1	S/	386,542.92	
5°	b	c	d	d	f	b	a	304.71	S/	1,268.56	1.05	S/	405,870.06	
6°	b	c	d	d	f	b	a	304.71	S/	1,268.56	1.05	S/	405,870.06	
7°	b	c	d	d	f	b	a	296.17	S/	1,268.56	1.05	S/	394,494.89	
8°	b	c	d	d	f	b	a	296.17	S/	1,268.56	1.05	S/	394,494.89	
Azotea	b	c	d	d	f	b	a	147.31	S/	1,268.56	1.05	S/	196,215.15	
TOTAL							AREA	3716	VALOR DE LA OBRA			S/	4,666,538.91	
COSTO UNITARIO											S/	1,255.80		

Son: Cuatro millones, seiscientos sesenta y seis mil, quinientos treinta y ocho con 91/100 soles.

Arq. Kerly Verástegui Llanque

CAP 25196

ANEXO 1: ÁREA Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS



ANEXO 2: CERTIFICADO DE PARÁMETROS URBANOS



Municipalidad de Pueblo Libre



GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y DEL AMBIENTE
Subgerencia de Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas

CERTIFICADO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS

N° Exp. 7157 2022

N° 457 2022 MPL-GDUA/SGOPHU

La Subgerencia de Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas, de conformidad con el Plano de Zonificación del distrito aprobado mediante Ordenanza N° 1015, N° 1017-MML, certifica que el predio ubicado en:

UBICACIÓN DEL PREDIO				
Vía Pública	Número	Az.	Lote	Sub Lote
JR. JOSE SANTIAGO WAGNER	2846-2848-2830	4	3	----
Urbanización	Referencia			
F3-FUNDO OYAGUE	----			

Se sujeta a los siguientes parámetros urbanísticos y edificatorios:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS				
Área Territorial		Distrito de Pueblo Libre		
Área de Tratamiento Normativo		II		
Zonificación		RDM - Residencial Densidad Media		
Usos Permitidos		Unifamiliar/Multifamiliar /Conjunto residencial		
Usos Permisibles y Compatibles		Multifamiliar/Conjunto Residencial		
Usos Permisibles y Compatibles		Conforme al Índice para la Ubicación de Actividades Urbanas		
(Aplicable para lotes Urbanos)		ZONIFICACION (m2) (hab/Ha.)		
Densidad Neta maxima (*)	RDM	Unifamiliar	120	1300
		Multifamiliar	150	1300
		Multifamiliar	300	2250
		Conjunto Residencial	450-1600	2250
Área de lote normativo y frente mínimo normativo	RDM	Unifamiliar/Multifamiliar	120.00 m²	6.00 ml
		Multifamiliar	150.00 m²	8.00 ml
		Multifamiliar	200.00 m²	10.00 ml
		Multifamiliar	300.00 m²	10.00 ml
		Conjunto Residencial	1,600.00 m²	20.00 ml
Altura de Edificación (máxima) (dependiendo del área del lote)	RDM	Unifamiliar/Multifamiliar	120.00 m²	3 pisos
		Multifamiliar	150.00 m²	4 pisos / 5 pisos(1)
		Multifamiliar	200.00 m²	5 pisos / 6 pisos(1)
		Multifamiliar	300.00 m²	6 pisos / 7 pisos(1)
		Conjunto Residencial	1,600.00 m²	8 pisos
Área libre (mínima) (dependiendo del área del lote)	RDM	30% Unifamiliar / Multifamiliar (120.00 m2)		
		35% Multifamiliar (150.00 m2/200.00 m2/300.00 m2)		
		40% Conjunto Residencial (1600.00 m2)		
Retiro Frontal		3.00 ml	JR. JOSE SANTIAGO WAGNER	
Retiro Lateral		----	----	
Retiro Fondo		----	----	
Jardín de Aislamiento		0.00 ml	JR. JOSE SANTIAGO WAGNER	
		----	----	
		----	----	
Índice de espacios de estacionamientos		RDM	1 cada 1.5 viviendas	
Tratamiento especial/otros particulares		----		



Administrado	Domicilio Fiscal		Número	Urbanización	Distrito
THAMARA VANESSA BENAVIDEZ SUAREZ	AV. CAMINO REAL		348	----	SAN ISIDRO
Expediente	7157	-2022	Expedición	11	NOVIEMBRE - 2022
			Caducidad	11	NOVIEMBRE - 2025

REFERENCIAS:

- (1) Frente a parques y avenidas con ancho mayor a 20 ml.
- (2) Se permitirá utilizar hasta el 100 % del área de los lotes comerciales para uso residencial.
- (3) Frente a Avenidas con ancho mayor de 20 ml.
- (4) La numeración es proporcionada por el administrado, los parámetros rigen para todo el lote, No registra numeración en los archivos de la mpl.
- (5) Para Anteproyecto y/o Licencia de Edificación deberá acreditar la Habilitación Urbana

NOTAS:

- a. Se considera un área mínima de 75 m² para departamentos de 3 dormitorios, se podrán incluir departamentos de 2 y 1 dormitorio con áreas y en porcentajes a definir, se contará como dormitorio todo ambiente cuyas dimensiones permitan dicho uso.
- b. En zonas residentes se podrá construir viviendas unifamiliar en cualquier lote superior a 90 m².
- c. Se permite el uso de Azotea sobre la altura máxima (Ver Ord(s) N°-330-MPL y N°- 347-MPL)
- d. La delimitación de las zonificaciones deberá respetar lo dispuesto en el artículo 1.4.2.2 del Reglamento de Zonificación General de Lima Metropolitana.

(*) Ordenanza N° 2361-2021 -MML -

ORDENANZA QUE REGULA LA EJECUCIÓN DE PROYECTOS DE HABILITACIÓN URBANA Y EDIFICACIÓN PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN LA PROVINCIA DE LIMA

(*) Ordenanza N° 369-MPL

El presente certificado no constituye autorización para el inicio o ejecución de obras

Se expide el presente certificado a solicitud del administrado para los fines que estime pertinentes.

(*) Ordenanza N° 591-MPL

Ordenanza que regula las dimensiones normativas de los retiros en edificaciones nuevas en el distrito de Pueblo Libre



Arq.

FMTP



SCAN ME

ANEXO 3: OFICIO N° 352-2021-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV



Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Viceministerio
de Vivienda
y Urbanismo

Dirección General
de Políticas y Regulación
en Vivienda y Urbanismo

Dirección de
Vivienda

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia"

San Isidro, 14 de octubre de 2021

OFICIO N° 352-2021-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV

Arquitecta

LOURDES GIUSTI HUNDSKOPF

Colegio de Arquitectos del Perú – Regional Lima

Av. San Felipe N° 999

Jesús María.-

Asunto: Consulta sobre la aplicación de la altura de edificación en metros lineales

Referencia: HT 00105100-2021

Me dirijo a usted en atención al documento de la referencia, por el cual consulta sobre el cálculo en metros lineales de las alturas de edificación indicadas en pisos en la Ordenanza N° 2361-2021-MML, conforme a lo indicado en el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE).

Sobre el particular, de acuerdo con lo previsto en el literal a) del artículo 36 de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE) 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, se aprueba por Decreto Supremo y está compuesto por Normas Técnicas que regulan las materias de habilitaciones urbanas y edificaciones en las especialidades de arquitectura, estructuras, instalaciones sanitarias y eléctricas o electromecánicas.

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.

Asimismo, el artículo 10 de la Norma Técnica A.010, Condiciones Generales de Diseño del RNE, modificada por la Resolución Ministerial N° 191-2021-VIVIENDA, señala 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,



Av. República de Panamá 3650, San Isidro - Lima 15047 - Perú

Tel.: 211 7930

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado en el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 028-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://sitrad.vivienda.gob.pe/verifica>, ingresando el tipo y número de documento: OFICIO N° 0000352-2021/DGPRVU/DV y la siguiente clave: LBRNEE.



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

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia"

cuando la altura de la edificación este 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 este 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 estén expresados en pisos y no en metros lineales como lo establece la Ley N° 29090 y el RNE.

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. Es decir que, el primer piso de una edificación 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.

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. Por lo tanto, en caso las disposiciones urbanísticas y edificatorias reguladas por las municipalidades aún 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 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 como parte de la altura máxima de edificación en metros lineales.

Atentamente,

FIRMA DIGITAL



VIVIENDA

Firmado digitalmente por:
CERRÓN VALDIVIA, José
Antonio FAU 20504743307 hard
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 2021/10/14 12:41:36-0500

Documento firmado digitalmente
Abog. JOSÉ ANTONIO CERRÓN VALDIVIA
Director
Dirección de Vivienda

JACV/Jhp



BICENTENARIO
PERÚ 2021

Av. República de Panamá 3650, San Isidro - Lima 15047 - Perú
Telf.: 211 7930

www.gob.pe/vivienda

ANEXO 4: OFICIO N° 578-2021-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU



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 Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia"

San Isidro, 26 de noviembre de 2021

OFICIO N° 578-2021-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU

Arquitecta
LOURDES GIUSTI HUNDSKOPF
Decana
Colegio de Arquitectos del Perú - Regional Lima
Av. San Felipe N° 999
Jesús María.-

Asunto : Opinión vinculante cálculo de la altura de edificación

Referencia : Carta N° 711-2021-CAP-RL-DEC
H.T. N° 93036-2021

Por medio del presente me dirijo a usted con relación al documento de la referencia, a través del cual se emite opinión vinculante sobre el cálculo de la altura máxima de edificación en metros lineales cuando la misma se encuentre fijada en pisos por los gobiernos locales, en aplicación de la Norma Técnica A.010 y Norma Técnica G.040 del Reglamento Nacional de Edificaciones.

Sobre el particular, remito el Informe Técnico-Legal N° 059-2021-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-JHA-KCG, de fecha 26 de noviembre de 2021, el cual hago mío y que concluye:

- 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.

Finalmente, se debe indicar que la presente opinión vinculante puede ser utilizada por cualquier administrado en cualquier procedimiento administrativo, cuando así resulte necesario, por cuanto no está supeditado a administrados o procedimientos administrativos particulares.

Atentamente,

FIRMA DIGITAL



VIVIENDA

Firmado digitalmente por: CERRON VALDIVIA Jose Antonio FAU 20504743307 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 2021/11/26 20:17:15-0500

Firmado digitalmente
Abog. JOSE ANTONIO CERRON VALDIVIA
DIRECTOR (e)
Director General de Políticas y
Regulación en Vivienda y Urbanismo



BICENTENARIO
PERÚ 2021

Av. República de Panamá 3650, San Isidro - Lima 15047 - Perú

Tel.: 211 7930

www.gob.pe/vivienda

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado en el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://sitrad.vivienda.gob.pe/verifica>, ingresando el tipo y número de documento: OFICIO N° 0000578-2021/DGPRVU y la siguiente clave: A113BO.



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



"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia"

INFORME TÉCNICO-LEGAL N° 059-2021-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-JHA-KCG

A : ABOG. JOSÉ ANTONIO CERRÓN VALDIVIA
Director General (e)
Dirección General de Políticas y Regulación
en Vivienda y Urbanismo

Asunto : Consulta sobre cálculo de la altura de edificación

Referencia : Carta N° 711-2021-CAP-RL-DEC
H.T. N° 93036-2021

Fecha : San Isidro, 26 de noviembre de 2021

Nos dirigimos a usted con la finalidad de remitir opinión respecto de la consulta formulada por la Arq. Lourdes Giusti Hundskopf, Decana del Colegio de Arquitectos del Perú - Regional Lima, sobre el cálculo de la altura máxima de edificación en metros lineales cuando la misma se encuentre fijada en pisos por los gobiernos locales, en aplicación de la Norma Técnica A.010 y Norma Técnica G.040 del Reglamento Nacional de Edificaciones.

I. BASE LEGAL

- Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y sus modificatorias, cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-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, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA y sus modificatorias.

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 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:

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,



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 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.

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 Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 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.

De acuerdo al artículo 88 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado mediante Decreto Supremo 029-2019-VIVIENDA, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento emite opinión vinculante cuando considera necesario aclarar o interpretar normas técnicas y/o legales en materias de habilitaciones urbanas y 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 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; por tanto, las conclusiones no se encuentran vinculadas a la situación particular planteada, sino al sentido estricto de la normativa vigente.

2.2 DELIMITACIÓN DE LA CONSULTA

La Decana del Colegio de Arquitectos del Perú - Regional Lima, realiza la consulta sobre el cálculo de la altura máxima de edificación en metros lineales cuando la misma se

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. Estos 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

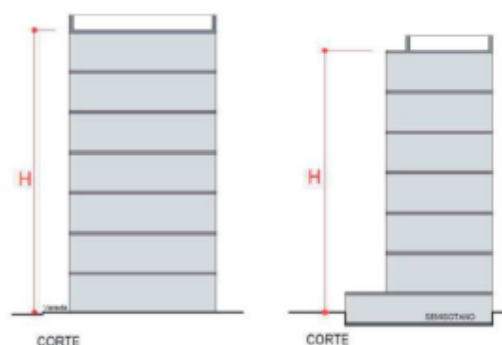
encuentre fijada en pisos por los gobiernos locales, basado en la aplicación de lo regulado en la Norma Técnica A.010, Condiciones Generales de Diseño y en la Norma Técnica G.040, Definiciones, del Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE).

En consecuencia, la consulta será analizada según lo dispuesto en la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y sus modificatorias, con Texto Único Ordenado aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, en adelante la Ley N° 29090; el numeral 10.1 del artículo 10 de la Norma Técnica A.010, Condiciones Generales de Diseño del RNE modificada por la Resolución Ministerial N° 191-2021-VIVIENDA, así como en el artículo único de la Norma Técnica G.040, Definiciones, del RNE modificada por la Resolución Ministerial N° 029-2021-VIVIENDA.

2.3 DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN SEGÚN EL RNE

El literal a) del artículo 36 de la Ley N° 29090, establece que el RNE 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, se aprueba por Decreto Supremo y está compuesto por Normas Técnicas que regulan las materias de habilitaciones urbanas y edificaciones en las especialidades de arquitectura, estructuras, instalaciones sanitarias y eléctricas o electromecánicas.

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, siendo complementado con algunos gráficos para una mejor comprensión:



La citada Norma Técnica G.040 del RNE 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.

Ahora bien, el artículo 10 de la Norma Técnica A.010, Condiciones Generales de Diseño del RNE, modificada por la Resolución Ministerial N° 191-2021-VIVIENDA, claramente



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



señala que la altura máxima de edificación es expresada en metros y se determina en los parámetros urbanísticos y edificatorios, correspondiente a la zonificación aprobada por el Plan de Desarrollo Urbano.

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 este 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 este 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 estén expresados en pisos y no en metros lineales como lo establece la Ley N° 29090 y el RNE.

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.

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.

2.4 DE LA PREVALENCIA DE APLICACIÓN DE LA NORMATIVA NACIONAL

De conformidad con lo regulado en el numeral 2 del artículo 14 de la Ley N° 29090, 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.

Cabe indicar que la Ley N° 29090, en su artículo 2, establece la aplicación del principio de unidad, por el cual las normas que se expidan deberán guardar coherencia y no contradecir el marco jurídico nacional, sujetándose para ello del orden de prelación de normas previsto.

Por otra parte, 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 gobierno 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.

La autonomía municipal admite la capacidad de las municipalidades, sean éstas provinciales o distritales, para desenvolverse en el ámbito administrativo, político y económico y garantiza que los gobiernos locales puedan desarrollar con plena libertad las potestades necesarias que garanticen su autogobierno en los asuntos que constitucionalmente le conciernen.

Sin embargo, la capacidad de autogobierno de la cual gozan los gobiernos locales para desenvolverse con libertad y discrecionalidad en los asuntos de su competencia se encuentra limitada por la obligatoriedad de desarrollarse conforme a la estructura general de la cual en todo momento forman parte y que está representada por el Estado y por el ordenamiento jurídico que la regula; de tal manera que las normas legales y/o técnicas que emitan los gobiernos locales en el ejercicio de su función legislativa deben ser emitidas dentro del marco constitucional y fundamentarse en normas generales de aplicación a nivel nacional.

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; de determinar la altura en pisos, se considera la aplicación del cálculo previsto en la Norma Técnica A.010 del RNE.

III. CONCLUSIONES:

- 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.

Atentamente,

FIRMA DIGITAL



Firmado digitalmente por:
HUAPAYA ARIAS Jorge Antonio
FAU 20504743307 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 2021/11/26 18:17:55-0500

VIVIENDA

JORGE HUAPAYA ARIAS
Arquitecto

FIRMA DIGITAL



Firmado digitalmente por: CÁCERES
GARBO Karen Janeth FAU 20504743307
soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 2021/11/26 18:09:16-0500

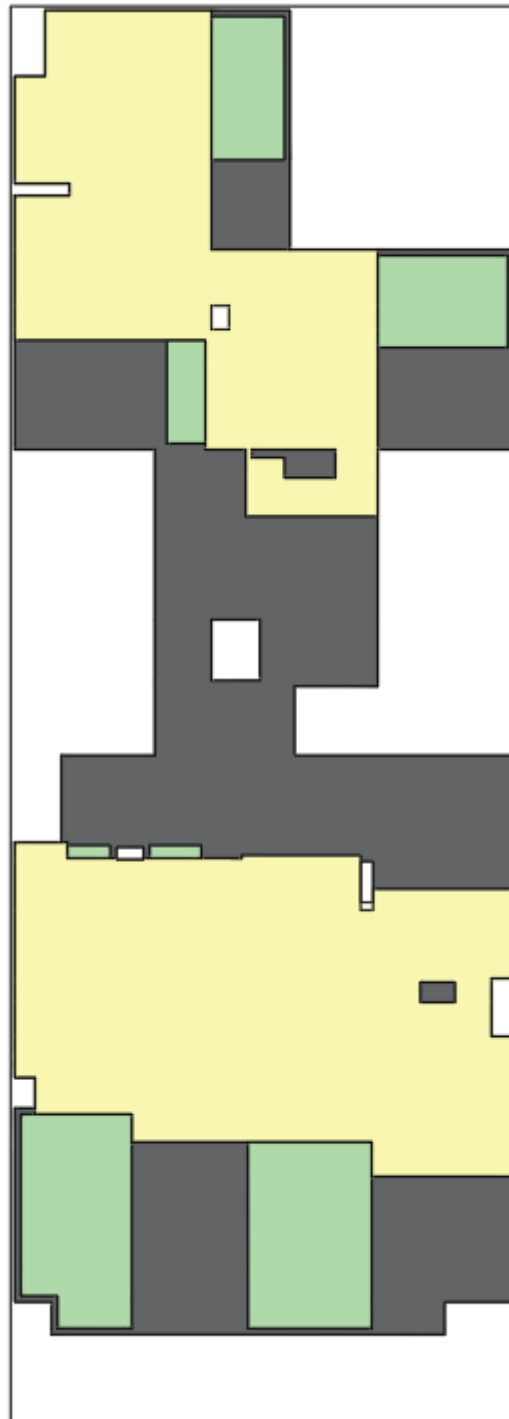
VIVIENDA

KAREM JANETH CÁCERES GARBO
Abogada

ANEXO 5: CÁLCULO DE ASCENSOR

	Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento	Viceministerio de Construcción y Saneamiento	Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento		Dirección de Construcción	
PERÚ						
NORMA EM.070 TRANSPORTE MECÁNICO (2018)						
CÁLCULO DE ASCENSORES PARA EDIFICIOS RESIDENCIALES MULTIFAMILIARES (ÚNICO USO)						
Fecha :	Dic-22					
Nombre del Proyecto :	EDIFICIO MULTIFAMILIAR WAGNER 2848					
Ubicación del Proyecto :	Calle / Número: Jr. Jose Santiago Wagner 2846-2848-2850					
	Distrito: Pueblo Libre		Provincia: Lima		Departamento: Lima	
Datos del proyectista :	Nombre: Kerly Verástegui		Profesión: Arquitecta		N° colegiatura: 25196	
1	Población total del proyecto (numero total de personas). No considerar la población del primer nivel o nivel de ingreso principal ni los sótanos.		82.00			
2	Población a transportar en cinco minutos (Número mínimo de personas)		4.92	6%	% Capacidad de transporte en 5 minutos segun norma	
3	Intervalo de espera máximo (segundos)		90		Intervalo de espera maximo segun norma	
DISEÑO DE ASCENSORES PARA EL PROYECTO						
4	Cantidad de Ascensores		1			TOTAL
5	Número de pasajeros por ascensor (capacidad nominal)		8			1
6	Capacidad útil de pasajeros (80% de la capacidad nominal)		6.4			
7	Número de plantas del proyecto (incluir todos los niveles y sótanos).		11			
8	Distancia vertical total del proyecto (metros). Desde nivel de piso terminado más bajo (por ejemplo, último sótano) hasta el último nivel de piso terminado más alto (por ejemplo, azotea).		27.19			
9	Velocidad nominal del ascensor (m/s) según fabricante		1.50			
10	Tipo de Puerta		Central			
11	Dimensiones de Puerta (metros)		0.90			
RESULTADOS						
12	Intervalo de espera del proyecto (segundos)		88.81		Si cumple con la norma	
13	Población a transportar en 5 minutos del proyecto (N° de personas)		21.62		Si cumple con la norma	
Nota: Comparar los resultados del cálculo (celdas 12 y 13) con los dos requisitos a cumplir establecidos en la norma (celdas 2 y 3). En caso no cumplir los dos requisitos a la vez, se debe recalcular el diseño con nuevos datos, como cantidad de ascensores, capacidad nominal, entre otros.						

ANEXO 6: CÁLCULO DE ÁREAS EN AZOTEA



-  Área Ocupada no Techada en Azotea = 147.74 m²
-  Área Techada Propuesta en Azotea = 147.31 m²
-  Área Propuesta para Áreas Verdes en Azotea = 44.62 m²

ANEXO 7: CUADRO DE VALORES UNITARIOS

Cuadro de Valores Unitarios Oficiales de Edificaciones para la Costa

Vigente desde el 01 al 31 de Diciembre del 2022

Resolución Ministerial N° 350-2021-VIVIENDA - Fecha publicación en Diario El Peruano: 30-oct-2021

Resolución Jefatural N° 238 -2022-INEI (01 diciembre 2022) IPC mes de Noviembre 2022: 7.60%

El presente Cuadro de Valores Unitarios ha sido actualizado con el índice de precios al Consumidor de Lima Metropolitana, acumulado al mes de noviembre 2022: 1.0760

VALORES POR PARTIDAS EN NUEVOS SOLES POR METRO CUADRADO DE ÁREA TECHADA							
CATEGORÍA	ESTRUCTURAS		ACABADOS				INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y SANITARIAS
	MUROS Y COLUMNAS (1)	TECHOS (2)	PISOS (3)	PUERTAS Y VENTANAS (4)	REVESTIMIENTOS (5)	BAÑOS (6)	
A	Estructuras laminares curvadas de concreto armado que incluyen en una sola armadura la cimentación y el techo. Para este caso no se considera los valores de la columna N°2.	Losa o aligerado de concreto armado con luces mayores de 6m. Con sobrecarga mayor a 300 kg/m ² .	Mármol importado, piedras naturales importadas, porcelanato.	Aluminio pesado con perfiles especiales. Madera fina ornamental (caoba, cedro o pino selecto). Vidrio insulated ⁽¹⁾	Mármol importado, madera fina (caoba o similar), baldosa acústica en techo o similar.	Baños completos (7) de lujo importado con enchape fino (mármol o similar).	Aire acondicionado, iluminación especial, ventilación forzada, sist. hidro neumático, agua caliente y fría, intercomunicador alarmas, ascensor, sist. de bombeo de agua y desagüe (5), teléfono, gas natural.
	588.68	357.54	315.75	319.48	344.34	116.20	341.50
B	Columnas, vigas y/o placas de concreto armado y/o metálicas.	Aligerados o losas de concreto armado inclinadas.	Mármol nacional o reconstituido, parquet fino (olivo, chonta o similar), cerámica importada, madera fina.	aluminio o madera fina (caoba o similar) de diseño especial, vidrio polarizado (2) y curvado, laminado o templado.	Mármol nacional, madera fina (caoba o similar) enchapes en techos.	Baños completos (7) importados con mayólica o cerámico decorativo importado.	Sistemas de bombeo de agua potable (5), ascensor, teléfono, agua caliente y fría, gas natural.
	379.54	233.27	189.25	168.39	260.90	88.35	249.34
C	Placas de concreto (e=10 a 15 cm), albañilería armada, ladrillo o similar con columna y vigas de amarre de concreto armado.	Aligerado o losas de concreto armado horizontales.	Madera fina machihembrada, terrazo.	Aluminio o madera fina (caoba o similar), vidrio tratado polarizado (2), laminado o templado.	Superficie caravista obtenida mediante encofrado especial, enchape en techos.	Baños completos (7) nacionales con mayólica o cerámico nacional de color.	Igual al Punto "B" sin ascensor.
	261.26	192.72	124.56	108.84	193.54	61.29	157.30
D	Ladrillo o similar sin elementos de concreto armado. Drywall o similar incluye techo (6)	Calamina metálica, fibrocemento sobre viguería metálica.	Parquet de 1ra., lajas, cerámica nacional, loseta veneciana 40x40 cm, piso laminado.	Ventanas de aluminio, puertas de madera selecta, vidrio tratado transparente (3).	Enchape de madera o laminados, piedra o material vitrificado.	Baños completos (7) nacionales blancos con mayólica blanca.	Agua fría, agua caliente, corriente trifásica teléfono, gas natural.
	252.64	122.32	109.88	95.33	148.50	32.70	99.37
E	Adobe, tapial o quincha.	Madera con material impermeabilizante.	Parquet de 2da., loseta veneciana 30x30 cm, lajas de cemento con canto rodado.	Ventanas de fierro, puertas de madera selecta (caoba o similar), vidrio transparente (4)	Superficie de ladrillo caravista.	Baños con mayólica blanca, parcial.	Agua fría, agua caliente, corriente monofásica, teléfono, gas natural.
	177.86	45.60	73.62	81.57	102.17	19.23	72.17
F	Madera (estoraque, pumaquiro, huayruru, machinga, catahua amarilla, copaiba, diablo fuerte, tomillo o similares). Drywall o similar (sin techo)	Calamina metálica, fibrocemento o teja sobre viguería de madera corriente.	Loseta corriente, canto rodado, alfombrera.	Ventanas de fierro o aluminio industrial, puertas contraplacadas de madera (cedro o similar), puertas material MDF o HDF, vidrio simple	Tarrajeo frotachado y/o yeso moldurado, pintura lavable.	Baños blancos sin mayólica.	Agua fría, corriente monofásica, gas natural.
	133.95	25.08	50.27	61.24	72.02	14.32	41.29
G	Pircado con mezoza de barro.	Madera rústica o caña con torta de barro.	Loseta vinílica, cemento bruñido coloreado, tapizón.	Madera corriente con marcos en puertas y ventanas de pvc o madera corriente.	Estucado de yeso y/o barro, pintura al temple o al agua.	Sanitarios básicos de losa de 2da., fierro fundido o granito.	Agua fría, corriente monofásica, teléfono.
	78.92	17.24	44.37	33.08	59.05	9.85	38.29
H	-	Sin techo.	Cemento pulido, ladrillo corriente, entablado corriente.	Madera rústica.	Pintado en ladrillo rústico, placa de concreto o similar.	Sin aparatos sanitarios.	Agua fría, corriente monofásica sin empotrar
	-	0.00	27.76	16.54	23.62	0.00	20.68
I	-	-	Tierra compactada.	Sin puertas ni ventanas.	Sin revestimientos en ladrillo, adobe o similar.	-	Sin instalación eléctrica ni sanitaria.
	-	-	5.55	0.00	0.00	-	0.00

En Edificios aumentar el valor por m² en 5% a partir del 5to. Piso.

El valor unitario por m² para una edificación determinada, se obtiene sumando los valores seleccionados de cada una de las 7 columnas del cuadro de acuerdo a sus características predominantes.

(1) Referido al doble vidrio hermético, con propiedades de aislamiento térmico y acústico.

(2) Referido al vidrio que recibe tratamiento para incrementar su resistencia mecánica y propiedades de aislamiento acústico y térmico, son coloreados en su masa permitiendo la visibilidad entre 14% y 83%.

(3) Referido al vidrio que recibe tratamiento para incrementar su resistencia mecánica y propiedades de aislamiento acústico y térmico, permiten la visibilidad entre 75% y 92%.

(4) Referido al vidrio primario sin tratamiento, permiten la transmisión de la visibilidad entre 75% y 92%.

(5) Sistema de bombeo de agua y desagüe, referido a instalaciones interiores subterráneas (sistema, tanque séptico) y aéreas (tanque elevado) que forman parte integrante de la edificación.

(6) Para este caso no se considera la columna NP 2.

(7) Se considere mínimo lavatorio, inodoro y ducha o tina.