

TERRENO PARA DESARROLLAR UN PROYECTO INMOBILIARIO
UBICADO EN EL DISTRITO DE LOS OLIVOS

Ubicación: Av. Canta Callao, Sub-Lote A-1-4, Urbanización La Florida de Pro, distrito de Los Olivos, a pocos pasos de la intersección de la Av. Canta Callao con la Av. Cordialidad.

Propietario: Bienes Raíces Santa Clara S.A.C.

Inscripción Sunarp: Partida Registral Matriz N° 12997930

Área del terreno: 7, 108.60 m²

1. Descripción del Predio:

Conforme consta en el Asiento B00004 del Rubro de Descripción del predio de la Partida, el Sub-Lote A-1-4 tiene un área total de 7, 108.60 m² y cuenta con los linderos y las medidas perimétricas siguientes:

Por el frente: Tramo D1-E4 con una línea recta de 160.72ml, con frente a la Av. Canta Callao.

Por la Derecha: Tramo D1-D con una línea recta de 44.10ml. que colinda con la Calle 48 de la Primera Etapa del Segundo Sector de la Urb. Pro

Por la Izquierda: Tramo E4-E1 con una línea recta de 44.14ml. que colinda con el Sub-lote A-1-3

Por el Fondo: Con una línea quebrada de dos tramos; Primer Tramo E-1-E con una línea recta de 69.60 ml. Colindante con el sector III B de la Urb. Pro y el Segundo Tramo E-D con una línea recta de 65.00 ml. que colinda con la Primera Etapa del Segundo Sector de la Urbanización Pro.

2. Habilitación urbana:

acuerdo a lo que se puede observar del Asiento B00010 de la Partida, el predio cuenta con la Habilitación Urbana de Oficio, el cual fue aprobado mediante Resolución Sub Gerencial N° 0032-2012 MDLO/GDU/SGCCHU de fecha 28.06.2012 expedida por la Municipalidad distrital de Los Olivos

4. CERTIFICADO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS

El Certificado de Parámetros Urbanísticos gestionado tiene una vigencia hasta el 27 de junio del 2,026 .

4.1 Base Reglamentaria del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios

- Ordenanza N° 1015-2007 MML de fecha 14 de mayo de 2007.
- Ordenanza N° 933-2006 MML, de fecha 05 de agosto de 2006.
- Decreto Supremo N° 002-2020-VIVIENDA Decreto Supremo que aprueba la modificación del Reglamento Especial de Habitación Urbana y Edificación, aprobado por Decreto Supremo N° 010-2018-VIVIENDA modificado por Decreto Supremo N° 012-2019-VIVIENDA
- Decreto Supremo N° 010-2018-VIVIENDA Decreto Supremo que aprueba el
- Reglamento Especial de Habitación Urbana y Edificación
- Reglamento Nacional de Edificaciones.



**MUNICIPALIDAD
DISTRITAL DE LOS OLIVOS**

GERENCIA DE GESTION DE DESARROLLO URBANO
Subgerencia de Obras Privadas, Catastro y
Planeamiento Urbano

“Año de la Universalización de la Salud”

CERTIFICADO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS
N° 0220 - 2020 MDLO/GGDU/SGOPCPU.

DATOS DEL TERRENO:

SOLICITANTE : PATRICIA CAROLINA CUBAS SILVA
EXPEDIENTE : N° S-05205-2020
CENTRO POBLADO : URB. LA FLORIDA DE PRO

ITEM	NORMAS TÉCNICAS	ORD. N° 1015-2007 MML
1	ÁREA TERRITORIAL	DISTRITO DE LOS OLIVOS
2	ÁREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO	I
3	ZONA	CZ (COMERCIO ZONAL)
4	USOS COMPATIBLES	Lo establecido en el índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas aprobadas mediante la Ord N° 933 MML (05.08.2006)
5	USOS PERMISIBLES	MULTIFAMILIAR (Ord. 1015-07/MML)(2)
6	DENSIDAD NETA Y BRUTA	(*)
7	ÁREA DEL LOTE NORMATIVO-MIN.(M2)	EXISTENTE O SEGUN PROYECTO
8	FRENTE NORMATIVO - MIN.(ML)	EXISTENTE O SEGUN PROYECTO
9	COEF. MÁXIMO DE EDIFICACIÓN	(*)
10	PORCENTAJE MÍNIMO DE ÁREA LIBRE	NO EXIGIBLE PARA USO COMERCIAL. LOS PISOS DESTINADOS A VIVIENDA DEJARÁN EL ÁREA LIBRE QUE SE REQUIERE SEGUN EL USO RESIDENCIAL COMPATIBLE
11	ALTURA MÁXIMA PERMISIBLE	7 PISOS (1) / 5 PISOS (**)
12	RETIRO MUNICIPAL	1.50 ML-CALLE/UR/PSJE 3.00 ML -AVENIDAS
13	ALINEAMIENTO DE FACHADA (5)	
14	IND. ESPACIO DE ESTACIONAMIENTO(3)	1 Cada 50 M2 (4)

FECHA DE EMISION: 17 - 08 - 2020

FECHA DE CADUCIDAD: 17 - 08 - 2023

Base Normativa:

Reglamento de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios del Área de Tratamiento Normativo I y II, Compatibilidad de usos para área de tratamiento II, Ordenanza 1015-2007-MML (14.05.2007); Compatibilidad de usos para área de tratamiento I, Ordenanza 933-2006-MML (05.08.2006); Plano de Zonificación Distrital, plano modificado por Ordenanza N°1182-MML (20.10.2008), Ordenanza N°1196-MML (05.12.2008), Ordenanza N°1292-MML (11.09.2009), Ordenanza N°1368-MML (13.04.2010), Ordenanza N°1546-MML (04.08.2011); TUO de la Ley N°29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones aprobado Decreto Supremo N°006-2017 (28.02.2017); Ley N° 29090(25.09.2007); modificadas por las Leyes N°29300 (17.02.2008), N°29476 (18.12.2009), N°29566 (27.07.2010) y N°29898(11.07.2012) y sus Reglamentos, Ordenanza N°411-2015-CDLO(20.03.2015), Reglamento Nacional de Edificaciones y Decreto supremo N°029-2019 - Vivienda (06.11.19); Artículo 55.1 del Reglamento (D.S. N°011-2017-Vivienda)

(*)En los parámetros no se indica la densidad y coeficiente de edificación, por cuanto no han sido considerados en la Ord. 1015-2007/MML.

(**) No aplicable para proyectos de uso residencial. En dicho caso, deberá acogerse a los parámetros establecidos en la Ord. 1015-2007/MML para el uso permisible compatible correspondiente (RDA o RDM).

- (1) Se permitirá hasta 7 pisos de altura en lotes mayores de 200m2 ubicados frente a Avenidas con ancho mayor a 25ml, si se combina con el uso residencial.
- (2) Se permitirá utilizar hasta el 100% del área de los lotes comerciales para uso residencial.
- (3) El requerimiento de estacionamientos para establecimientos especiales se registrará por lo señalado en las ESPECIFICACIONES NORMATIVAS.
- (4) Las Municipalidades Distritales podrán proponer requerimientos de estacionamientos distintos al señalado en el presente cuadro, para su ratificación por la Municipalidad de Lima.

Notas:

a.-Los Parámetros contenidos en el presente Certificado serán de aplicación para todas las unidades inmobiliarias edificadas sobre un lote único (lote matriz), Conforme consta inscrito en el Registro de Predios.

b.- El presente Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios no constituye autorización alguna; no acredita acumulación ni subdivisión de lotes. Asimismo no reconoce derecho de propiedad del administrado solicitante sobre el predio en mención y la expedición del mismo se cede únicamente a los parámetros de diseño que regula el proceso de edificación.

Por lo tanto, se extiende el presente certificado en conformidad con lo establecido en la Ley N° 29090, así como lo establecido por la Ordenanza N° 1015-07-MML, publicada el 14-05-2007, para los fines pertinentes.

EL PRESENTE CERTIFICADO TIENE UNA VIGENCIA DE 36 MESES

Los Olivos 17 de AGOSTO del 2020.

*Informe N° 0256-2020-MDLO/GGDU/SGOPCPU/EJHY.

*Recibo N° *180001060-2020* S/. 41.30



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LOS OLIVOS
Arq. Rosa María Ila Martínez
SUBGERENCIA DE OBRAS PRIVADAS
CATASTRO Y PLANEAMIENTO URBANO (e)

4.2 Área de Tratamiento Normativo I

De acuerdo a los conceptos de Planificación urbana que se utilizan para la ciudad de Lima, el predio materia del análisis se ha considerado como Área de Tratamiento Normativo I ATN I, **lo que significa que este predio tiene mayor compatibilidad con diversas actividades.**

Por lo que se explicara los usos compatibles en conformidad con las normas aplicadas al Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios que antecede.

4.3 Índice de Usos de acuerdo a Ordenanza 933 MML

De acuerdo al Índice de Actividades Urbanas de la Ordenanza 933-MML, los usos conformes de actividades conformes están detalladas en el anexo 1 (ARCHIVO PDF ACTIVIDADES DE USO CONFORME).

De la Ordenanza 1015-MML:

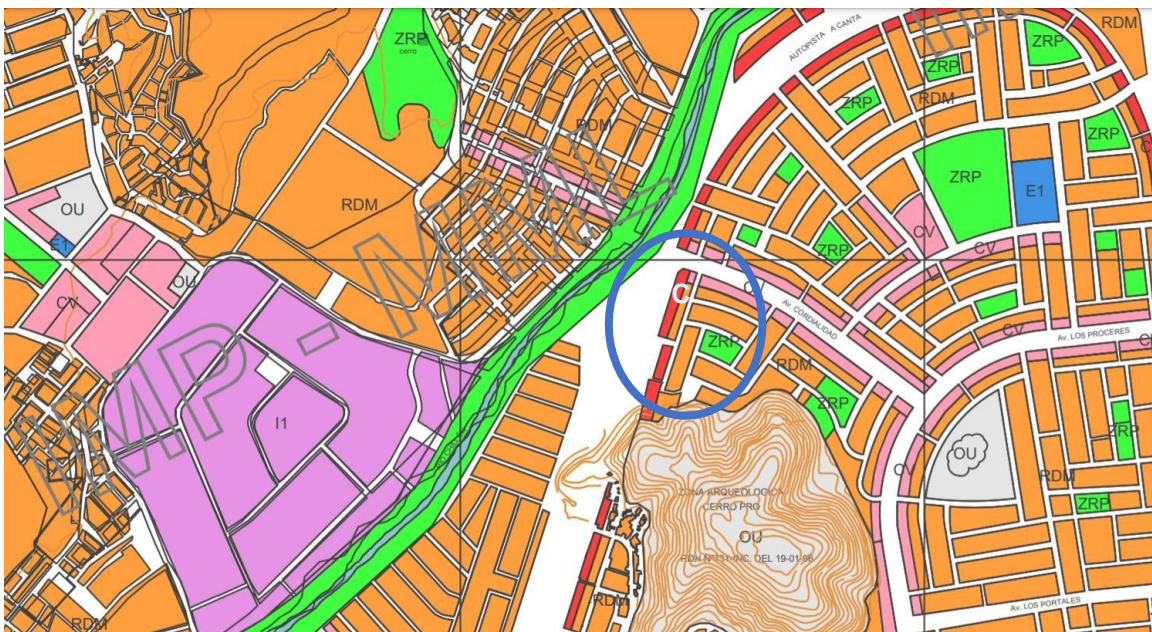
Artículo 3º.- Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas

Aprobar el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas del Área de Tratamiento Normativo II de Lima Metropolitana, que forma parte de la presente Ordenanza como Anexo N° 09. Para el Área de Tratamiento Normativo I será de aplicación el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas aprobado en la Ordenanza N° 933-MML, publicada el 05 de mayo del 2006.

4.4 Zonificación

CZ (Comercio Zonal)

Definición comercio zonal: Zona de Comercio Zonal (CZ): Bienes y servicios complementarios en forma nucleada en los puntos de intersección de vías importantes, con un grado de especialización comercial en función de las áreas a servir: residencial, industrial.



5 USOS COMPATIBLES DE ACUERDO A ORDENANZA N° 1015-2007 MML

ANEXO N° 03
CUADRO N° 02 RESUMEN DE ZONIFICACION COMERCIAL
AREA DE TRATAMIENTO I

	ZONA	ALTURA EDIFICACION	USO RESIDENCIAL COMPATIBLE (2)	TAMAÑO DE LOTE	AREA LIBRE	ESTACIONAMIENTO (3)
CM	Comercio Metropolitano	1.5 (a+r)	RDA	Existente o Según Proyecto	No exigible para uso comercial Los pisos destinados a viv. dejarán el área libre que se requiere el uso residencial compatible	1 cada 50 m2 (4)
CZ	Comercio Zonal	7 pisos (1) 5 pisos	RDA RDM	Existente Según Proyecto		1 cada 50 m2 (4)
CV	Comercio Vecinal	5 pisos	RDM	Existente o Según Proyecto		1 cada 50 m2 (4)

(1) Se permitirá hasta 7 pisos de altura en lotes ubicados frente a Parques y Avenidas con anchos mayores de 20 m2.

(2) Se permitirá utilizar hasta el 100% del área de los lotes comerciales para uso residencial

(3) El requerimiento de estacionamiento de usos especiales se regirá por lo señalado en el Reglamento de Zonificación vigente (IV.1.8.2)

(4) Las Municipalidades Distritales podrán proponer requerimientos de estacionamiento distintos al señalado en el presente cuadro, para su ratificación por la Municipalidad de Lima

Lo establecido en el índice de usos para la ubicación de actividades urbanas aprobadas mediante Ordenanza 933-MML.

De la verificación del índice de Actividades Urbanas los Usos compatible esta orientados a lo siguiente:

6 . INDICE DE USOS

6.1 Claves para la identificación del Índice de Usos

X - Ubicación Conforme

O- Frente a Vías Expresas, Arteriales, Colectoras o Avenidas.

De lo verificado en el índice de actividades como uso conforme para el predio:

- Venta al por mayor de otros productos.
- Venta al por menor en almacenes no especializados.
- Venta al por menor de otros productos en almacenes no especializados.
- Ventas al por menor de alimentos, bebidas y tabaco en almacenes no especializados.
- Venta al por menor de productos farmacéuticos y medicinales, cosméticos y artículos de tocador.
- Venta al por menor de productos textiles prendas de vestir calzado y artículos de cuero.



- Venta al por menor de aparatos, artículos y equipo de uso doméstico
- Venta al por menor de artículos de ferretería, pintura y vidrio.
- Ventas al por menor de otros productos en almacenes especializados.
- Ventas de artículo de todo tipo por catálogo.
- Restaurantes y bares
- Actividades postales nacionales.
- Actividades de correo distintas de las actividades postales nacionales.
- Otros tipos de intermediación monetaria.
- Administración de mercado financiero.
- Actividades bursátiles.
- Actividades auxiliares de intermediación financiera N.C.P.
- Actividades auxiliares de financiación de planes de seguro y pensiones.
- Actividades inmobiliarias empresariales y de alquiler.
- Informática y actividades conexas.
- Procesamiento de datos.
- Actividades relacionadas con base de datos.
- Mantenimiento y reparación de máquina de oficina e informática.
- Otras actividades de informática
- Enseñanza primaria, secundaria, superior.
- Actividades de servicios sociales y de salud.
- Actividades relacionadas con la salud humana.
- Actividades veterinarias.
- Actividades de servicios sociales.
- Otras actividades de servicios comunitarias, sociales y personales.
- Actividades de organizaciones empresariales, profesionales y de empleadores.

NOTAS: Los usos presentados son rubros principales de los cuales se despliegan otros tipos de actividades lo cual puede ser consultado Ordenanza 933-MML

7 . USOS PERMISIBLES – VIVIENDA

ORDENANZA N° 1015-2007 MML

ANEXO N° 2
CUADRO N° 01 RESUMEN DE ZONIFICACION RESIDENCIAL
AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO I

ZONA	USOS PERMITIDOS	LOTE MINIMO (m2)	FRENTE MINIMO (ml)	ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA (pisos)	AREA LIBRE MINIMA	ESTACIONAMIENTO
Residencial de Densidad Media RDM	Unifamiliar	90	6	3	30%	1 cada viv
	Multifamiliar	120	6	3 - 4(1)	30%	1 cada 2 viv
	Multifamiliar	150	8	4 - 5(1)	35%	1 cada 2 viv
	Conjunto Residencial	800	20	6	50%	1 cada 2 viv
Vivienda Taller VT	Unifamiliar y Multifamiliar	180	8	3	35%	1 cada viv o 50 m2 de Taller
Residencial de Densidad Alta RDA	Multifamiliar	200	10	7	40%	1 cada 2 viv
	Conjunto Residencial	1600	35	8	60%	1 cada 2 viv



Notas:

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.

En las zonas RDM se podrá construir vivienda unifamiliar en cualquier lote superior a 90 m²

La calificación Vivienda Taller (VT) se aplicará a aquellas áreas actualmente calificadas como I1-R. Esta calificación permite el uso de Vivienda y Talleres como actividad complementaria a la vivienda, según el Índice de Usos y los Niveles Operacionales.

En Zona de Vivienda Taller se permitirá hasta una altura de 5 pisos si se destina toda la edificación a uso residencial.

En esta zona se permitirá la permanencia de aquellos establecimientos exclusivamente industriales (independientes del uso residencial), que actualmente existen, los cuales deberán adecuarse a las condiciones de funcionamiento y plazos que se definan para tal efecto. No se permitirán nuevos establecimientos industriales.

En las zonas residenciales RDM se permitirá en primer piso el uso complementario de comercio a pequeña escala y talleres artesanales hasta un área máxima

equivalente al 35% del área del lote, según lo señalado en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.

De Las Municipalidades Distritales podrán proponer requerimientos de estacionamiento distintos al señalado en el presente Cuadro, para su ratificación por la MML.

8 . OTRAS NORMAS QUE APLICAN

La norma que a continuación se explicara, no se encuentra incluida dentro de la base legal del Certificado de Parámetros emitidos por la Municipalidad, pero al tratarse de un Decreto Supremo, es de aplicación a nivel nacional.

Cabe precisar que los artículos y numerales de la norma que se analizaran, serán los que aplican al predio materia del análisis, por lo que los numerales pueden ser no correlativos, ya que obviara los que no corresponden (numeral 10.5).

8.1 DECRETO SUPREMO N° 002-2020-VIVIENDA

El presente decreto es de fecha de publicación en el peruano el



22.01.2020. que en su Artículo 1° indica:

"Artículo 1.- Objeto

El presente Reglamento establece las disposiciones básicas para diseñar y, con posterioridad a la expedición de la respectiva licencia municipal, ejecutar proyectos de habilitación urbana y/o de edificación para viviendas de interés social, sujetas a las disposiciones establecidas en la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones y sus Reglamentos, y otras normas urbanísticas y edificatorias sobre la materia.

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

Artículo 2° . - Alcances

2.1 Vivienda de Interés Social - VIS

La Vivienda de Interés Social - VIS es aquella solución habitacional subsidiada por el estado y destinada a reducir el déficit habitacional, cuyo valor máximo y sus requisitos, se encuentran establecidos en el marco de los Programas Techo Propio, Crédito Mi vivienda, así como cualquier otro producto promovido por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento – MVCS.

2.2 De acuerdo a las características del suelo

- a) Los proyectos de habilitación urbana sujetos al presente Reglamento, se ejecutan en predios ubicados en áreas urbanas y áreas urbanizables inmediatas, en zonas donde se sustituyan áreas urbanas deterioradas, en islas rústicas, y en áreas donde se realicen proyectos de renovación urbana; los proyectos de edificación se ejecutan en predios habilitados o con proyecto de Habilidadación Urbana aprobado.
- b) Los proyectos de habilitación urbana y/o de edificación señalados en el literal del presente numeral. pueden desarrollarse en cualquier zonificación residencial; así como en zonas con zonificación comercio metropolitano (CM).
- c) comercio zonal (CZ), comercio vecinal (CV), vivienda taller (VT o I1-R), otros usos (OU) y, en zonas de reglamentación especial (ZRE o ZTE), aprobadas en el Plan de Desarrollo Urbano, siempre que sean compatibles con el uso residencial.

En el caso de áreas calificadas como otros usos (OU), aplica solo para programas de vivienda sobre predios estatales que se ejecuten bajo concurso público y se considera como referencia la zonificación residencial de mayor densidad que se encuentre contigua o frente a ella. Sin perjuicio que el Gobierno Local correspondiente apruebe el cambio de zonificación respectivo.



2.3 Tipos de proyecto

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

- Habilitaciones urbanas del tipo 5 según lo establecido en el RNE y el presente Reglamento.
- Edificaciones unifamiliares o multifamiliares.
- Conjuntos residenciales.
- Renovación urbana.
- Densificación urbana.
- Remodelación de edificaciones para fines residenciales.
- Edificaciones de uso residencial ubicadas en zonas formalizadas por COFOPRI o donde ésta haya intervenido, con servicios públicos domiciliarios operativos”.

“Artículo 9.- Proyectos de edificación

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

Para dichos efectos se presenta una declaración jurada señalando que el proyecto se ejecutará según las condiciones establecidas en el presente Reglamento hasta la transferencia del bien, lo cual debe ser acreditado en la etapa de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación. El Fondo MIVIVIENDA S.A. y las municipalidades verifican el cumplimiento de estas condiciones, pudiendo denunciar ante el Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual - INDECOPI.

(...)

El ítem 9.2 se desprende del Decreto Supremo 012-2019-VIVIENDA.



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

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

puede sustentar soluciones de diseño para la ubicación del número resultante de bicicletas en las edificaciones.

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

9.3 El proyecto debe desarrollar no menos del 50% del área techada vendible o neta de vivienda exclusivamente para VIS para acogerse a los parámetros establecidos en el presente Reglamento; el área restante podrá contemplar edificaciones con usos complementarios al residencial que sean compatibles con la zonificación permitida, prevista en el literal b) del numeral 2.2 del artículo 2 del presente Reglamento, incluyendo unidades de vivienda que no correspondan a VIS.”

Artículo 10.- Parámetros urbanísticos y edificatorios

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

10.1 Condiciones de Diseño y Dimensiones:

Toda unidad de vivienda debe permitir cumplir las funciones de estar, comer, dormir, cocinar, asearse y lavar, cuyas dimensiones sustenten su funcionalidad, en interrelación coherente entre ambientes, iluminación y ventilación según lo establecido en el RNE; a fin de garantizar su habitabilidad y conforme a las siguientes condiciones:

(...)

h) Pueden construirse edificaciones de más de 5 pisos sin ascensores, siempre y cuando lo permita la altura normativa y a partir del quinto piso corresponda a una sola unidad inmobiliaria (departamento tipo dúplex o triplex, entre otros), donde el ingreso a la misma se ubique como máximo en el quinto piso.

(...)

En las azoteas de edificaciones multifamiliares y de conjuntos residenciales, además de permitirse tanques elevados y casetas de ascensor, podrá ser techada el cincuenta por



ciento (50%) del área total restante, para uso privado o servicios comunes o mixtos. Para dichas instalaciones y áreas techadas se considera un retranque mínimo de 1.50 m del límite exterior frontal de la azotea y destinar un treinta por ciento (30%) del área libre resultante, como área verde; permitiendo el

acceso a la azotea mediante la prolongación de la(s) escalera(s) común(es) y/o ascensor(es), en el caso de servicios comunes y a través de la unidad de vivienda del último nivel, en el caso de uso privado.

10.2 Densidad máxima:

Para el caso de viviendas unifamiliares, la densidad es de cuatro (04) habitantes por vivienda. Para los demás casos, el cálculo de densidades se realiza de la siguiente forma:

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

(*) En los departamentos de 01 dormitorio con ambientes complementarios, se aplica la densidad correspondiente a 02 dormitorios.

Para Multifamiliares:

Zonas residenciales de densidad baja (RDB) (2)(4)	
Frente a calle	1,250 hab/Ha.
Frente a parque o Av. (1)	2,100 hab/Ha.
Zonas residenciales de densidad media (RDM)	
Frente a calle	2,100 hab/Ha.
Frente a parque o Av. (1)	2,800 hab/Ha.
Zonas residenciales de densidad alta (RDA)	
En cualquier ubicación	5,600 hab/Ha.

Para Conjuntos residenciales:

Zonas residenciales de densidad baja (RDB) (2)(4)	
En cualquier ubicación	2,100 hab/Ha.
Zonas residenciales de densidad media (RDM)	
En cualquier ubicación	2,800 hab/Ha.
Zonas residenciales de densidad alta (RDA) (3)	
En cualquier ubicación	5,600 hab/Ha.

Aplicable en vías de 20.00 m a más de sección; presenta dimensiones del parque según la normativa vigente.

Aplicable también en zonificación compatible.

Aplicable también en RDMA y zonificación compatible.

RDB y su compatibilidad con RDMB no aplica para Lima Metropolitana (...)

El ítem 10.3 se desprende del Decreto Supremo 012-2019-VIVIENDA.



10.3 Área libre mínima de lote:

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

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

10.4 Altura máxima de

edificación Para Multifamiliares

Zonas residenciales de densidad baja (RDB) ⁽²⁾⁽⁵⁾	
Frente a calle	10.50 m (4)
Frente a parque o Av. ⁽¹⁾	16.50 m (4)
Zonas residenciales de densidad media (RDM)	
Frente a calle	16.50 m (4)
Frente a parque o Av. ⁽¹⁾	21.50 m (4)
Zonas residenciales de densidad alta (RDA) ⁽³⁾	
En cualquier ubicación	1.5 (a+r) (4)

Para Conjuntos Residenciales

Zonas residenciales de densidad baja (RDB) ⁽²⁾⁽⁵⁾	
En cualquier ubicación	21.50 m (4)
Zonas residenciales de densidad media (RDM)	
En cualquier ubicación, área mínima de lote:	
450 m ²	16.50 m(4)
600 m ²	21.50 m(4)
1000 m ²	26.50 m(4)
Zonas residenciales de densidad alta (RDA) ⁽³⁾	
En cualquier ubicación	1.5 (a+r) (4)



Aplicable también en vías de 20.00 m a más de sección; presenta dimensiones del parque según la normativa vigente.

Aplicable también en zonificación compatible.

Aplicable también en RDMA y zonificación compatible.

Incluye parapeto de azotea de ser el caso. La altura libre mínima entre pisos según el RNE.

RDB y su compatibilidad con RDMB no aplica para Lima Metropolitana a: Ancho de vía

r: Retiros

Para lotes ubicados frente a dos vías, las alturas de edificación correspondientes a cada vía se aplican hasta el 50% de la profundidad del lote.

En ningún caso, la altura de edificación obtenida, como resultado de la aplicación del presente artículo, podrá ser usada por lotes colindantes para efectos de aplicación de colindancia de altura o por consolidación.

(...)

10.6 Edificaciones Multifamiliares y Conjuntos Residenciales

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

(...)"

9 APLICACIÓN DE LA NORMATIVA AL LOTE EN ESTUDIO.

ZONIFICACION

Uso Compatible Comercio Zonal,

Uso Permisible de vivienda residencial de densidad media (RDM) y residencial de densidad alta (RDA).

USO COMERCIO ZONAL

De acuerdo al Índice de Usos Ordenanza 933 MML

USO RESIDENCIAL

DENSIDAD MAXIMA:

RDM. (Residencial de Densidad Media) Vivienda Multifamiliar

9.2.1 Frente a calle, 2100



hab/ha. Frente a
parque/Av. 2800
hab/ha. Conjunto
Residencial

En cualquier ubicación, 2800 hab/ha.

RDA. (Residencial de
Densidad Alta) Vivienda
Multifamiliar

En cualquier ubicación, 5600

hab/ha Conjunto Residencial

En cualquier ubicación, 5600 hab/ha.

ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION:

RDM

Vivienda

Multifamiliar

Frente a calle,

16.50 ml.

Frente a parque/Av. 21.50 ml. (RNE altura de piso a techo, min.
=2.30ml, máx. 3.00 ml)

Conjunto

Residencial En

cualquier

ubicación

Área Mínima de lote:

Altura:

450 m2

16.50 ml.

600 m2

21.50 ml.

1000m2

26.50 ml.

RDA.

Vivienda Multifamiliar

En cualquier ubicación,

1.5(a+r). Conjunto

Residencial

9.2.2 En cualquier ubicación, 1.5(a+r).

10 UNIDAD INMOBILIARIA

De acuerdo al Reglamento Nacional de Edificaciones, se podrán plantear unidades mínimas de 40 m2, así también de acuerdo a lo que establezca el Plan Urbano se podrá proponer un área mínima de viviendas unipersonales siempre y cuando se pueda garantizar este uso (Art. 8, Norma A.020, RNE).



De acuerdo al Art. 9.3 del DS 002-2020- VIVIENDA, el proyecto debe desarrollar no menos del 50% del área techada vendible o neta de vivienda exclusivamente para VIS (Vivienda de Interés Social), para acogerse a los parámetros establecidos en el presente Reglamento; el área restante podrá contemplar edificaciones con usos complementarios al residencial que sean compatibles con la zonificación permitida (CZ), prevista en el literal b) del numeral 2.2 del artículo 2 del presente Reglamento, incluyendo unidades de vivienda que no correspondan a VIS.”

Conforme al Artículo 9, ítem 9.3 del Decreto Supremo 012-2019-VIVIENDA, los estacionamientos para cualquier proyecto de edificación será de 1 estacionamiento cada 03 viviendas y se deberá reservar un 5% sobre el área neta prevista para el uso de Estacionamientos de Bicicletas, sin contabilizar el área de maniobras.

De acuerdo al Artículo 10, ítem 10.3 del Decreto Supremo 012-2019-VIVIENDA, vigente a la fecha, el área libre correspondiente a lotes en esquina es del 25% para edificios Multifamiliares y del 30% para conjuntos Residenciales, aplicable al predio materia del análisis.

11 **CONCLUSIONES.**

Dependerá del planteamiento Arquitectónico, donde el Arquitecto proyectista con el análisis proporcionado, determinará la relación, número de unidades inmobiliarias y tipológica de las mismas, tanto a nivel comercial como residencial, altura total de edificación, respecto a la densidad máxima permitida.

Lima 31 de Agosto del 2023