

## **Aprueban Ordenanza 2361-2021-MML que regula la ejecución de proyectos de rehabilitación urbana y edificación para viviendas de interés social en la provincia de Lima**

El 20 de junio de 2021 se publicó en el Diario Oficial "El Peruano" la Ordenanza 2361-2021-MML, que regula la ejecución de proyectos de habilitación urbana y edificación para viviendas de interés social en la provincia de Lima (la "Ordenanza").

De acuerdo con el artículo 1, la Ordenanza tiene como objeto establecer disposiciones para el diseño y ejecución de proyectos de Habilitación Urbana y Edificación de Vivienda de Interés Social, sujeta a las disposiciones establecidas en la Ley 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, que incluye sus modificatorias y su Reglamento.

Al respecto es necesario tener en cuenta que la Ley 29090 tiene tres reglamentos, entre ellos el Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación, aprobado mediante Decreto Supremo N°010-2018-VIVIENDA (el "Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación"), que 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 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones y sus Reglamentos, y otras normas urbanísticas y edificatorias sobre la materia.

Las principales disposiciones de la Ordenanza son:

<p><b>Ámbito de aplicación</b></p>	<p>La provincia de Lima, excepto en el Área de Tratamiento Normativo III.</p>
<p><b>Alcances de acuerdo con las características del suelo</b></p>	<p>En comparación con el Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación se establece lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se restringe la posibilidad de ejecutar proyectos de habilitación urbana y/o de edificación para viviendas de interés social en zonificación RDB y en zonas de reglamentación especial (ZRE o ZTE).</li> <li>• Se permite la ejecución de proyectos de vivienda de interés social en inmuebles ubicados en zonas monumentales, ambientes urbanos monumentales y/o bienes culturales inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, aplicando la normativa que le corresponda.</li> </ul>

<p><b>Tipos de proyectos</b></p>	<p>A los tipos de proyectos regulados en el Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación se le agrega la posibilidad de desarrollar proyectos que se desarrollen bajo la modalidad de reurbanización.</p>												
<p><b>Proyectos de Habilitación Urbana</b></p>	<p>Se mantienen las principales características establecidas en el Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Las habilitaciones urbanas se califican como de Tipo 5 cuyas características se encuentran en el Reglamento Nacional de Edificaciones.</li> <li>• El área y frente mínimo de los lotes se definirán según proyecto.</li> <li>• La sección vial mínima es de 7.200 m.</li> <li>• Los aportes son: 8% para recreación pública y 2% para Ministerio de Educación.</li> </ul>												
<p><b>Proyectos de Edificación</b></p>	<p>Se mantienen las principales características establecidas en el Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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. <u>Se agrega que se debe contar con un (1) estacionamiento para bicicleta para cada unidad de vivienda.</u></li> <li>• El proyecto debe desarrollar no menos del 50% del área techada vendible o neta de vivienda exclusivamente para vivienda de interés social para acogerse a los parámetros establecidos en la Ordenanza.</li> <li>• En caso la edificación cuente con circulación común superior a 12.00 m de altura sobre el nivel del ingreso a la edificación, se exige el uso de ascensores. <u>Sin embargo, no se establece que, para este efecto, los sótanos y semisótanos no se consideran pisos.</u></li> <li>• Se mantienen las densidades del Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación, <u>excepto en el caso de viviendas unifamiliares, en este caso la densidad también se obtiene considerando el número de dormitorios que alberga.</u></li> <li>• Se mantiene el área libre mínima de lote establecido en el Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación, excepto para RDB, que como ya hemos mencionado no se considera en la Ordenanza.</li> <li>• Altura Máxima de Edificación para multifamiliares:</li> </ul> <table border="1" data-bbox="448 1529 1434 1926"> <tr> <td colspan="2"><b>Zonificación Residencial de Densidad Media (RDM) y Vivienda Taller VT (1)</b></td> </tr> <tr> <td>Frente a calle</td> <td>7 pisos</td> </tr> <tr> <td>Frente a parque o Avenida (2)</td> <td>9 pisos</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Zonificación Residencial de Densidad Alta (RDM) y Otros Usos OU (1) (4)</b></td> </tr> <tr> <td>Frente a calle</td> <td>1.5 (a+r) (4)</td> </tr> <tr> <td>Frente a parque o Avenida (2)</td> <td>1.5 (a+r) (4)</td> </tr> </table>	<b>Zonificación Residencial de Densidad Media (RDM) y Vivienda Taller VT (1)</b>		Frente a calle	7 pisos	Frente a parque o Avenida (2)	9 pisos	<b>Zonificación Residencial de Densidad Alta (RDM) y Otros Usos OU (1) (4)</b>		Frente a calle	1.5 (a+r) (4)	Frente a parque o Avenida (2)	1.5 (a+r) (4)
<b>Zonificación Residencial de Densidad Media (RDM) y Vivienda Taller VT (1)</b>													
Frente a calle	7 pisos												
Frente a parque o Avenida (2)	9 pisos												
<b>Zonificación Residencial de Densidad Alta (RDM) y Otros Usos OU (1) (4)</b>													
Frente a calle	1.5 (a+r) (4)												
Frente a parque o Avenida (2)	1.5 (a+r) (4)												

- Altura Máxima de Edificación para conjuntos residenciales:

<b>Zonificación Residencial de Densidad Media (RDM) y Vivienda Taller VT (1)</b>	
En cualquier ubicación	
Lote de 450 m <sup>2</sup>	7 pisos
Lote de 600 m <sup>2</sup>	9 pisos
Lote de 1000 m <sup>2</sup>	11 pisos
<b>Zonificación Residencial de Densidad Alta (RDA) (1) (4)</b>	
En cualquier ubicación	1.5 (a+r) (4)

**Alfredo Chan**

Socio  
aca@prcp.com.pe

**Roberto Gutiérrez**

Asociado  
rgm@prcp.com.pe

ESCUCHA NUESTROS  
PODCASTS



VISITA NUESTRO BLOG