



Aprueban Resolución que modifica la Norma Técnica A.020 “Vivienda” del Reglamento Nacional de Edificaciones

El 7 de julio de 2021 se publicó en el Diario Oficial “El Peruano” la Resolución Ministerial N°188-2021-VIVIENDA (la “Resolución”), que modifica la Norma Técnica A.020 “Vivienda” del Reglamento Nacional de Edificaciones (el “RNE”) la cual tiene por objeto regular las condiciones mínimas de diseño que deben cumplir las edificaciones residenciales. La norma tiene la finalidad de cubrir las necesidades básicas de habitabilidad, funcionalidad y seguridad, y que es de aplicación obligatoria a nivel nacional, para todas aquellas edificaciones residenciales que tienen como uso principal o exclusivo la residencia.

Las principales disposiciones de la Resolución son las siguientes:

Definición de edificación residencial	<p>Anteriormente dentro de esta definición sólo se consideraba a las edificaciones que tienen como uso principal o exclusivo la residencia de familias.</p> <p>La Resolución amplia esta definición señalando que es la edificación destinada a albergar personas o grupos familiares.</p>											
Tipología	<p>Se crean dos clasificaciones con tipologías propias:</p> <table border="1" data-bbox="477 1426 1441 1742"> <thead> <tr> <th><i>Clasificación</i></th> <th><i>Tipología</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">Edificación para grupos familiares</td> <td><i>Vivienda unifamiliar</i></td> </tr> <tr> <td><i>Vivienda bifamiliar</i></td> </tr> <tr> <td><i>Quinta</i></td> </tr> <tr> <td><u>Vivienda taller</u></td> </tr> <tr> <td><i>Vivienda multifamiliar</i></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Edificación para grupos de individuos</td> <td><i>Conjunto habitacional /residencial</i></td> </tr> <tr> <td><u>Vivienda de uso colectivo</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>Resalta el reconocimiento de la vivienda taller y la creación de la vivienda de uso colectivo.</p>	<i>Clasificación</i>	<i>Tipología</i>	Edificación para grupos familiares	<i>Vivienda unifamiliar</i>	<i>Vivienda bifamiliar</i>	<i>Quinta</i>	<u>Vivienda taller</u>	<i>Vivienda multifamiliar</i>	Edificación para grupos de individuos	<i>Conjunto habitacional /residencial</i>	<u>Vivienda de uso colectivo</u>
<i>Clasificación</i>	<i>Tipología</i>											
Edificación para grupos familiares	<i>Vivienda unifamiliar</i>											
	<i>Vivienda bifamiliar</i>											
	<i>Quinta</i>											
	<u>Vivienda taller</u>											
	<i>Vivienda multifamiliar</i>											
Edificación para grupos de individuos	<i>Conjunto habitacional /residencial</i>											
	<u>Vivienda de uso colectivo</u>											
Vivienda de uso colectivo	<ul style="list-style-type: none"> • Puede desarrollarse en edificaciones de uso exclusivo para grupos de individuos y/o en conjunto con edificaciones para grupos familiares de viviendas multifamiliares y conjuntos residenciales. • Densidad: 1 persona por dormitorio. • El área techada mínima de una vivienda de uso colectivo, sin capacidad de ampliación (departamentos en edificios multifamiliares y/o conjuntos residenciales) es de 16.00 m², incluye al menos el área de descanso y de aseo personal. 											

	<ul style="list-style-type: none"> • 1 estacionamiento cada (5) cinco unidades de viviendas de usos colectivo. 																																																																																																																																																																																																																			
Densidad habitacional	<ul style="list-style-type: none"> • La densidad de las viviendas de tres dormitorios se ha modificado de 5 a 4 personas. • En el caso de viviendas con más de tres dormitorios para vivienda unifamiliar y conjunto residencial la densidad será de 1 personas adicional por dormitorio. 																																																																																																																																																																																																																			
Altura mínima de los ambientes	<ul style="list-style-type: none"> • Dependerá de la zona climática donde se ubica la vivienda, pero no podrá ser menor a 2.30 m. • En ambientes de servicios higiénicos la altura mínima puede ser hasta 2.10 m. 																																																																																																																																																																																																																			
Azotea	<ul style="list-style-type: none"> • Las azoteas no forman parte de la altura de edificación, pudiéndose emplear sobre las alturas máximas permitidas, de uso exclusivo, común o mixto y accederse mediante escaleras y, cuando corresponda, por ascensores. • Se puede techar hasta un 50% del área de la azotea, debiendo considerar un retranque mínimo de 2.50 m del límite exterior de la(s) fachada(s) de la edificación dependiendo de la altura de la misma. • Las azoteas cuando formen parte de una sola vivienda (flat, dúplex y/o triplex), puede albergar cualquier uso destinado a vivienda, sea principal o complementario. 																																																																																																																																																																																																																			
Estacionamientos	<p>En los casos que la norma correspondiente no determine el número de espacios para el estacionamiento de vehículos se incluye la necesidad de contar con 1 estacionamiento para bicicletas por cada (3) tres viviendas. Asimismo, Los estacionamientos para bicicletas forman parte de las áreas comunes de las edificaciones multifamiliares, conjuntos residenciales y/o de uso colectivo.</p>																																																																																																																																																																																																																			
Elementos de protección contra incendios	<p>Los elementos de protección contra incendios con los que deben contar las edificaciones de uso residencial son:</p> <p style="text-align: center;">Cuadro N 09. Protección contra incendios</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Tipología de vivienda</th> <th rowspan="2">Altura</th> <th rowspan="2">Señalética/ Iluminación de emergencia</th> <th rowspan="2">Detectores de humo/ alarma de humo</th> <th rowspan="2">Central de Alarma contra Incendios</th> <th rowspan="2">Extintores</th> <th rowspan="2">Red de agua contra Incendios/ bomba contraincendios</th> <th colspan="2" rowspan="2">Rociadores</th> <th colspan="6">Escalera Protegida (cualquiera de estas opciones)</th> </tr> <tr> <th>-</th><th>-</th><th>-</th><th>-</th><th>-</th><th>-</th><th>-</th><th>-</th><th>-</th><th>-</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Unifamiliar</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Bifamiliar</td> <td>-</td> <td>1</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>11</td> <td>12</td> <td>13</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Quinta</td> <td>-</td> <td>1</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>6</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Taller</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>2</td> <td>-</td> <td>6</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>11</td> <td>12</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">Multifamiliar y/o Conjunto residencial</td> <td>Hasta 15.00m</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>-</td> <td>6</td> <td>-</td> <td>9</td> <td>-</td> <td>11</td> <td>12</td> <td>13</td> <td>14</td> <td>15</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>De más de 15.00m hasta 30.00m</td> <td>1</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>7</td> <td>8</td> <td>9</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>12</td> <td>13</td> <td>14</td> <td>15</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>De más de 30.00 hasta 60.00m</td> <td>1</td> <td>3</td> <td>5</td> <td>7</td> <td>8</td> <td>9</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>12</td> <td>-</td> <td>14</td> <td>15</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Más de 60.00m</td> <td>1</td> <td>3</td> <td>5</td> <td>7</td> <td>8</td> <td>-</td> <td>10</td> <td>-</td> <td>12</td> <td>-</td> <td>14</td> <td>15</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">De uso colectivo</td> <td>Hasta 15.00m</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>-</td> <td>6</td> <td>-</td> <td>9</td> <td>-</td> <td>11</td> <td>12</td> <td>13</td> <td>14</td> <td>15</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>De más de 15.00m hasta 30.00m</td> <td>1</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>7</td> <td>8</td> <td>9</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>12</td> <td>13</td> <td>14</td> <td>15</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>De más de 30.00 hasta 60.00m</td> <td>1</td> <td>3</td> <td>5</td> <td>7</td> <td>8</td> <td>9</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>12</td> <td>-</td> <td>14</td> <td>15</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Más de 60.00m</td> <td>1</td> <td>3</td> <td>5</td> <td>7</td> <td>8</td> <td>-</td> <td>10</td> <td>-</td> <td>12</td> <td>-</td> <td>14</td> <td>15</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <ol style="list-style-type: none"> 1. En escaleras, rutas de evacuación y ambientes de uso común. 2. En pasajes de circulación interior de la vivienda, sin integración a una central de alarma contra incendio. En áreas de taller detector de humo o temperatura con alarma incorporada. 3. En pasajes de circulación al interior de la vivienda o vestíbulo de dormitorios y cerca de la puerta de salida de la vivienda, detector de humos y en cocinas detector de temperatura. En pasajes de circulación común y en sótanos, detector de humos. Todos los detectores deben estar conectados a la central de alarma contra incendio. 4. Estaciones manuales de alarma contra incendios al ingreso de cada vestíbulo previo en escaleras protegidas conectados a la central de alarma contra incendios. 5. Estaciones manuales de alarma contra incendios en pasajes y áreas 	Tipología de vivienda	Altura	Señalética/ Iluminación de emergencia	Detectores de humo/ alarma de humo	Central de Alarma contra Incendios	Extintores	Red de agua contra Incendios/ bomba contraincendios	Rociadores		Escalera Protegida (cualquiera de estas opciones)						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Unifamiliar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Bifamiliar	-	1	-	-	-	-	-	-	11	12	13	-	-	-	-	Quinta	-	1	-	-	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Taller	-	-	2	-	6	-	-	-	11	12	-	-	-	-	-	Multifamiliar y/o Conjunto residencial	Hasta 15.00m	1	2	-	6	-	9	-	11	12	13	14	15	-	-	De más de 15.00m hasta 30.00m	1	3	4	7	8	9	-	-	12	13	14	15	-	-	De más de 30.00 hasta 60.00m	1	3	5	7	8	9	-	-	12	-	14	15	-	-	Más de 60.00m	1	3	5	7	8	-	10	-	12	-	14	15	-	-	De uso colectivo	Hasta 15.00m	1	2	-	6	-	9	-	11	12	13	14	15	-	-	De más de 15.00m hasta 30.00m	1	3	4	7	8	9	-	-	12	13	14	15	-	-	De más de 30.00 hasta 60.00m	1	3	5	7	8	9	-	-	12	-	14	15	-	-	Más de 60.00m	1	3	5	7	8	-	10	-	12	-	14	15	-	-
Tipología de vivienda	Altura										Señalética/ Iluminación de emergencia	Detectores de humo/ alarma de humo	Central de Alarma contra Incendios	Extintores	Red de agua contra Incendios/ bomba contraincendios	Rociadores		Escalera Protegida (cualquiera de estas opciones)																																																																																																																																																																																																		
		-	-	-	-	-	-	-	-	-								-																																																																																																																																																																																																		
Unifamiliar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																																																																																																																																																																																																					
Bifamiliar	-	1	-	-	-	-	-	-	11	12	13	-	-	-	-																																																																																																																																																																																																					
Quinta	-	1	-	-	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																																																																																																																																																																																																					
Taller	-	-	2	-	6	-	-	-	11	12	-	-	-	-	-																																																																																																																																																																																																					
Multifamiliar y/o Conjunto residencial	Hasta 15.00m	1	2	-	6	-	9	-	11	12	13	14	15	-	-																																																																																																																																																																																																					
	De más de 15.00m hasta 30.00m	1	3	4	7	8	9	-	-	12	13	14	15	-	-																																																																																																																																																																																																					
	De más de 30.00 hasta 60.00m	1	3	5	7	8	9	-	-	12	-	14	15	-	-																																																																																																																																																																																																					
	Más de 60.00m	1	3	5	7	8	-	10	-	12	-	14	15	-	-																																																																																																																																																																																																					
De uso colectivo	Hasta 15.00m	1	2	-	6	-	9	-	11	12	13	14	15	-	-																																																																																																																																																																																																					
	De más de 15.00m hasta 30.00m	1	3	4	7	8	9	-	-	12	13	14	15	-	-																																																																																																																																																																																																					
	De más de 30.00 hasta 60.00m	1	3	5	7	8	9	-	-	12	-	14	15	-	-																																																																																																																																																																																																					
	Más de 60.00m	1	3	5	7	8	-	10	-	12	-	14	15	-	-																																																																																																																																																																																																					

comunes distanciados cada 20.00 m, conectadas a la central de alarma contra incendios. Central de alarma contra incendio conectada a los dispositivos de detección de incendios, a la válvula de flujo de agua del sistema de rociadores y al control de ascensores para uso de bomberos, desactivación envío al nivel de descarga. Conectada a una fuente de energía alterna, no exclusiva.

6. Extintores ubicados en lugar accesible y de acuerdo a la distancia de recorrido, conforme lo establecido en la NTP 350.043-1. Para quinta son exigibles para áreas comunes, y para vivienda taller en áreas destinadas a taller.
7. Extintores ubicados junto a las salidas de cada nivel y conforme a lo establecido en la NTP 350.043-1 vigente, de acuerdo a la distancia de recorrido en zonas comunes, ambientes de uso común y cuarto de bomba contra incendio.
8. Red de agua contra incendio, con una distancia de 30.00 m desde la válvula angular en el interior de cada nivel de la escalera protegida, hasta la puerta de la unidad de vivienda más alejada. Conexión para bomberos (válvula siamesa) en el exterior del edificio del frente del acceso a la edificación. Bombas contra incendios mayores a 500 gpm que demuestren conformidad, mediante una certificación emitida por un laboratorio acreditado por la Cooperación Internacional de Acreditación de Laboratorios (ILAC) de la cual forma parte el Instituto Nacional de Calidad (INACAL), para este mismo alcance, y alimentador de energía con medidor exclusivo. Cuarto de bombas con ingreso mediante exclusiva y puerta cortafuego RF 90' y sistema de renovación de aire hacia zona adyacente. Gabinetes contra incendio en cada piso solo para edificaciones de altura mayores a 60.00 m.
9. Rociadores en sótanos de estacionamientos, cuya sumatoria de áreas techadas de todos los niveles sea igual o mayor a 1,000 m², conectados a una red accionada por la bomba contra incendios certificada por el fabricante, y cisterna de agua contraincendios.
10. Rociadores en toda la edificación, conectados a una red accionada por una bomba contra incendios y cisterna de agua contra incendios.
11. Escaleras integradas. La distancia máxima de recorrido del evacuante (medida de manera horizontal y vertical) desde la puerta del departamento más alejado o zona común de uso compartido hasta la puerta de salida al exterior de la edificación, debe ser 56.00 m sin rociadores o 71.00 m con rociadores. También se permite escaleras cerradas.
12. Escaleras protegidas con vestíbulo previo ventilado directamente al exterior.
13. Escalera protegida con vestíbulo previo ventilado con sistema de inyección y extracción mecánica en cada nivel.
14. Escalera protegida con vestíbulo previo ventilado con sistema de inyección y extracción mecánica centralizado y fuente alterna de energía.
15. Escalera abierta. Cuando la edificación sea mayor a 30.00 m de altura, el diseño debe minimizar la percepción de vértigo.

**Alfredo
Chan**

Socio
aca@prcp.com.pe

**Roberto
Gutiérrez**

Asociado
rgm@prcp.com.pe

ESCUCHA NUESTROS
PODCASTS



VISITA NUESTRO BLOG