

TÍTULO III.1
ARQUITECTURA
NORMA A.010
CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO
CAPÍTULO I
CARACTERÍSTICAS DE DISEÑO

Artículo 1

La presente norma establece los criterios y requisitos mínimos de diseño arquitectónico que deberán cumplir las edificaciones con la finalidad de garantizar lo estipulado en el art. 5° de la norma G.010 del TÍTULO I del presente reglamento.

Artículo 2

Excepcionalmente, los proyectistas podrán proponer soluciones alternativas y/o innovadoras que satisfagan los criterios establecidos en el artículo tercero de la presente norma, para lo cual la alternativa propuesta debe ser suficiente para alcanzar los objetivos de las normas establecidas en el presente reglamento. En este caso, el proyectista deberá fundamentar su propuesta y contar con la conformidad del propietario.

Artículo 3

Las obras de edificación deberán tener calidad arquitectónica, la que se alcanza con una respuesta funcional y estética acorde con el propósito de la edificación, con el logro de condiciones de seguridad, con el cumplimiento de la normativa vigente y con la eficiencia del proceso constructivo que se emplee.

Las edificaciones responderán a los requisitos funcionales de las actividades que se realizarán en ellas, en términos de dimensiones de los ambientes, relaciones entre ellos, circulaciones y condiciones de uso.

Se ejecutarán con materiales, componentes y equipos de calidad que garanticen su seguridad, durabilidad y estabilidad.

Las edificaciones respetarán el entorno inmediato, formado por las edificaciones colindantes, en lo referente a la altura, acceso y salida de vehículos, integrándose a las características de la zona de manera armónica.

Artículo 4

Los parámetros urbanísticos y edificatorios de los predios urbanos deben estar definidos en el Plan Urbano. Los Certificados de Parámetros deben consignar la siguiente información:

- A) Zonificación.
- B) Secciones de vías actuales y, en su caso, de vías previstas en el Plan Urbano de la localidad.
- C) Usos del suelo permitidos.
- D) Coeficiente de edificación.
- E) Porcentaje mínimo de área libre.
- F) Altura de edificación expresada en metros.
- G) Retiros.
- H) Área de lote normativo, aplicable a la subdivisión de lotes.
- I) Densidad neta expresada en habitantes por hectárea o en área mínima de las unidades que formarán la edificación.
- J) Exigencias de estacionamientos para cada uno de los usos permitidos.
- K) Áreas de riesgo o de protección de fenómenos que pudieran afectarlo.
- L) Calificación de bien cultural inmueble, de ser el caso.
- M) Condiciones particulares.

Artículo 5

En las localidades en que no existan normas establecidas en los planes de acondicionamiento territorial, planes de desarrollo urbano provinciales, planes urbanos distritales o planes específicos, el propietario deberá efectuar una propuesta, que será evaluada y aprobada por la municipalidad distrital, en base a los principios y criterios que establece el presente reglamento.

Artículo 6

Los proyectos con edificaciones de uso mixto deberán cumplir con las normas correspondientes a cada uno de los usos propuestos.

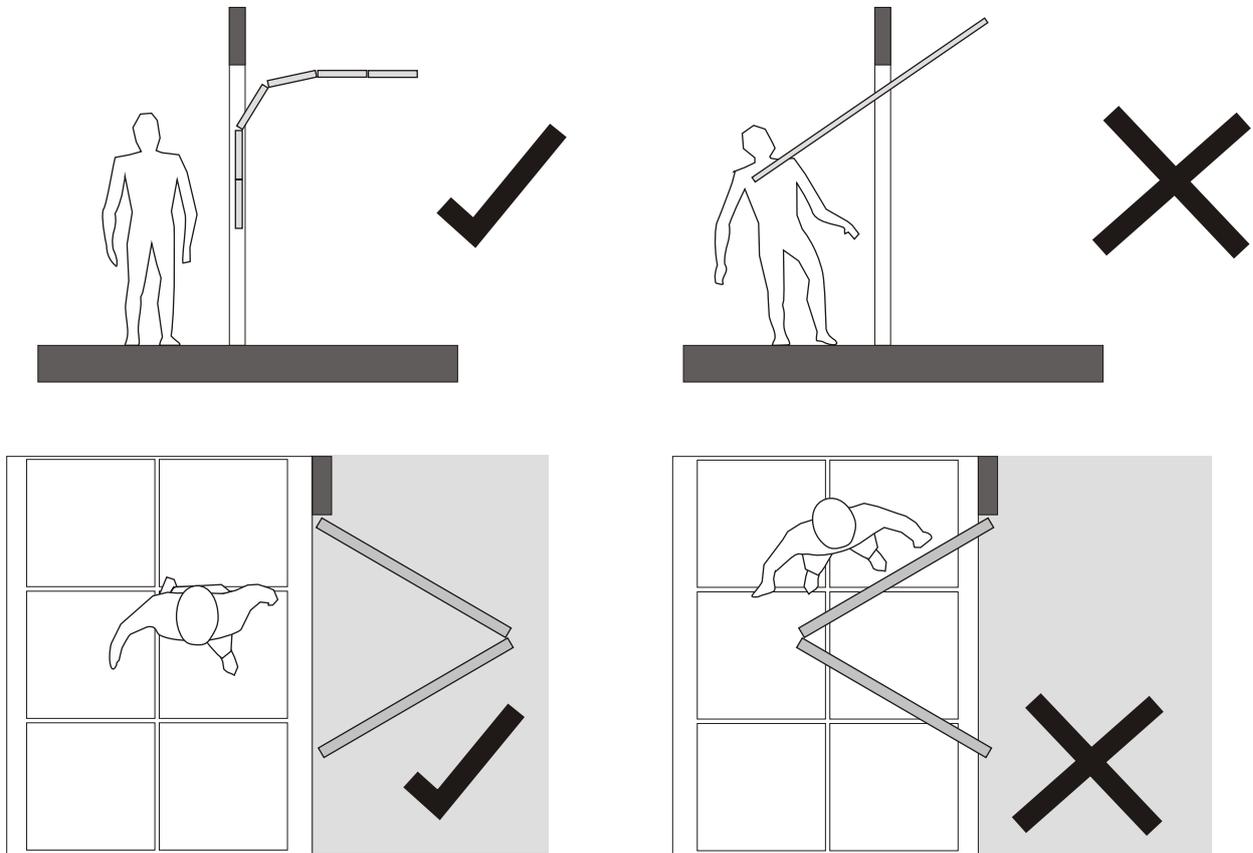
Artículo 7

Las normas técnicas que deben cumplir las edificaciones son las establecidas en el presente Reglamento Nacional de Edificaciones. No es obligatorio el cumplimiento de normas internacionales que no hayan sido expresamente homologadas en el Perú. Serán aplicables normas de otros países, en caso que éstas se encuentren expresamente indicadas en este reglamento o en normas sectoriales.

CAPÍTULO II RELACIÓN DE LA EDIFICACIÓN CON LA VÍA PÚBLICA

Artículo 8

Las edificaciones deberán tener cuando menos un acceso desde el exterior. El número de accesos y sus dimensiones se definen de acuerdo con el uso de la edificación. Los accesos desde el exterior pueden ser peatonales y vehiculares. Los elementos móviles de los accesos, al accionarse, no podrán invadir las vías y áreas de uso público.



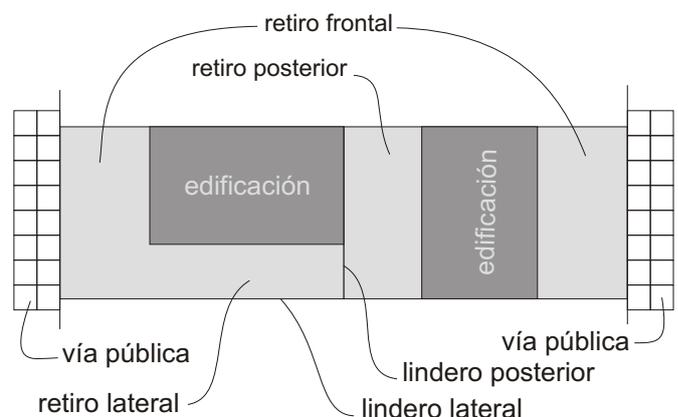
Artículo 9

Cuando el Plan Urbano Distrital lo establezca existirán retiros entre el límite de propiedad y el límite de la edificación.

Los retiros tienen por finalidad permitir la privacidad y seguridad de los ocupantes de la edificación y pueden ser:

- Frontales: Cuando la distancia se establece con relación al lindero colindante con una vía pública.
- Laterales: Cuando la distancia se establece con relación a uno o a ambos linderos laterales colindantes con otros predios.
- Posteriores: Cuando la distancia se establece con relación al lindero posterior.

Los planes urbanos establecen las dimensiones mínimas de los retiros. El proyecto a edificarse puede proponer retiros de mayores dimensiones.



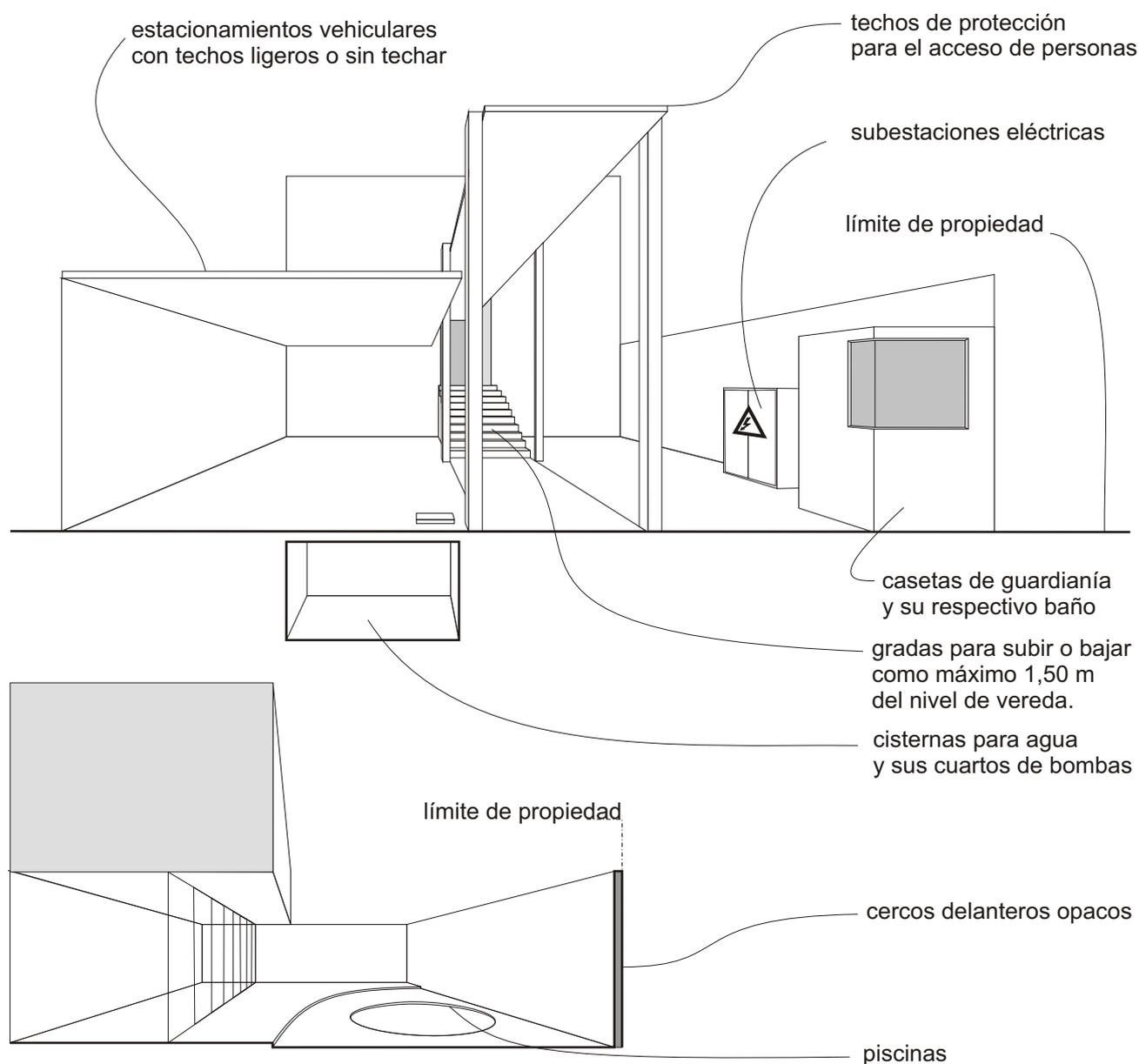
Artículo 10

El Plan de Desarrollo Urbano puede establecer retiros para ensanche de la(s) vía(s) en que se ubica el predio materia del proyecto de la edificación, en cuyo caso esta situación deberá estar indicada en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o en el Certificado de Alineamiento.

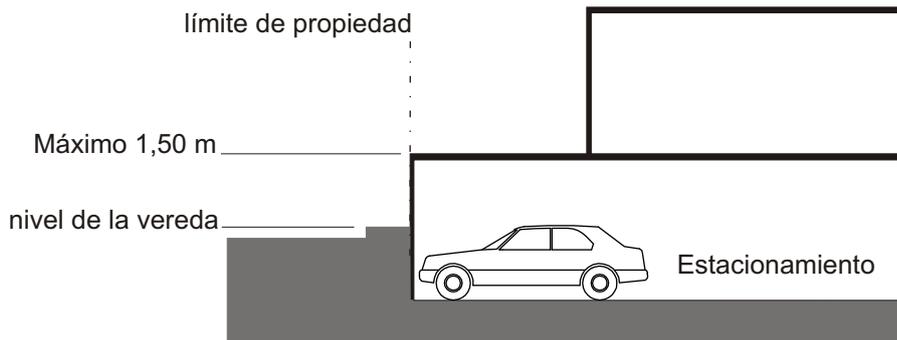
Artículo 11 USOS PERMITIDOS EN LOS RETIROS FRONTALES

Los retiros frontales pueden ser empleados para:

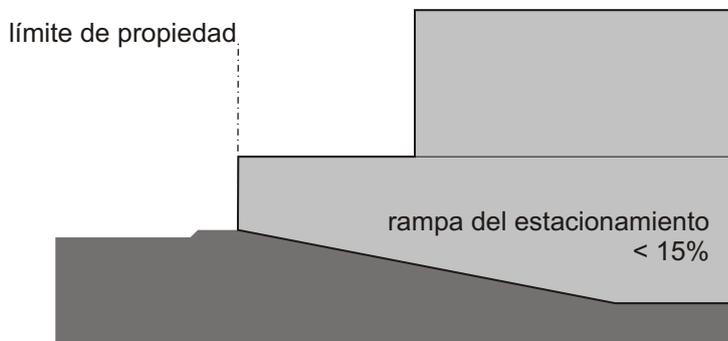
- a) La construcción de gradas para subir o bajar como máximo 1,50 m del nivel de vereda.
- b) La construcción de cisternas para agua y sus respectivos cuartos de bombas.
- c) La construcción de casetas de guardianía y su respectivo baño.
- d) Estacionamientos vehiculares con techos ligeros o sin techar.
- e) Estacionamientos en semisótano, cuyo nivel superior del techo no sobrepase 1,50 m por encima del nivel de la vereda frente al lote. En este caso, la rampa de acceso al estacionamiento en semisótano podrá iniciarse en el límite de propiedad.
- f) Cercos delanteros opacos.
- g) Muretes para medidores de energía eléctrica.
- h) Reguladores y medidores de gas natural.
- i) Almacenamiento enterrado de GLP y líquidos combustibles.
- j) Techos de protección para el acceso de personas.
- k) Escaleras abiertas a pisos superiores independientes, cuando éstos constituyan ampliaciones de la edificación original.
- l) Piscinas.
- m) Subestaciones eléctricas.



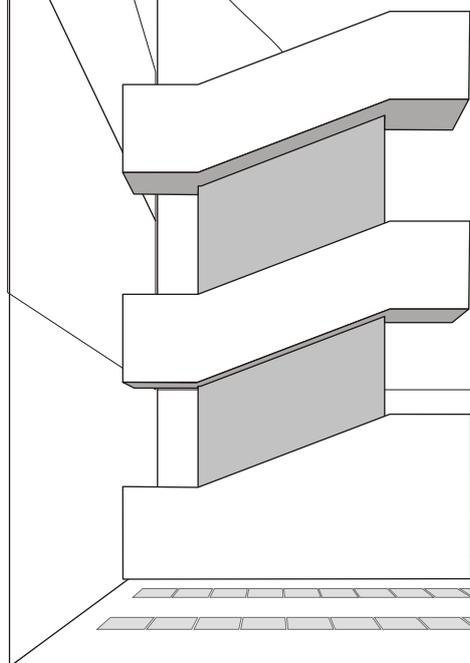
Estacionamientos en semisótano, cuyo nivel superior del techo no sobrepase 1,50 m por encima del nivel de la vereda frente al lote



En este caso la rampa de acceso al estacionamiento en semisótano podrá iniciarse en el límite de propiedad.



Escaleras abiertas a pisos superiores independientes, cuando éstos constituyan ampliaciones de la edificación original



Muretes para medidores de energía eléctrica

límite de propiedad

Reguladores y medidores de gas natural. Almacenamiento enterrado de GLP y líquidos combustibles.

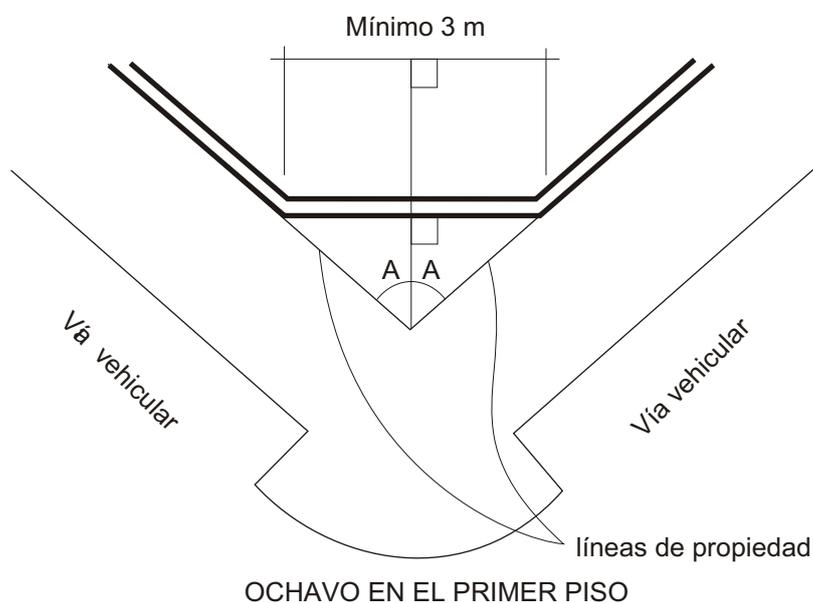
Artículo 12 CERCOS

Tienen como finalidad la protección visual y/o auditiva y dar seguridad a los ocupantes de la edificación. Deben tener las siguientes características:

- A) Estar colocados en el límite de propiedad. Pueden ser opacos o transparentes. La colocación de cercos opacos no varía la dimensión de los retiros exigibles.
- B) La altura dependerá del entorno.
- C) Deberán tener un acabado concordante con la edificación que cercan.

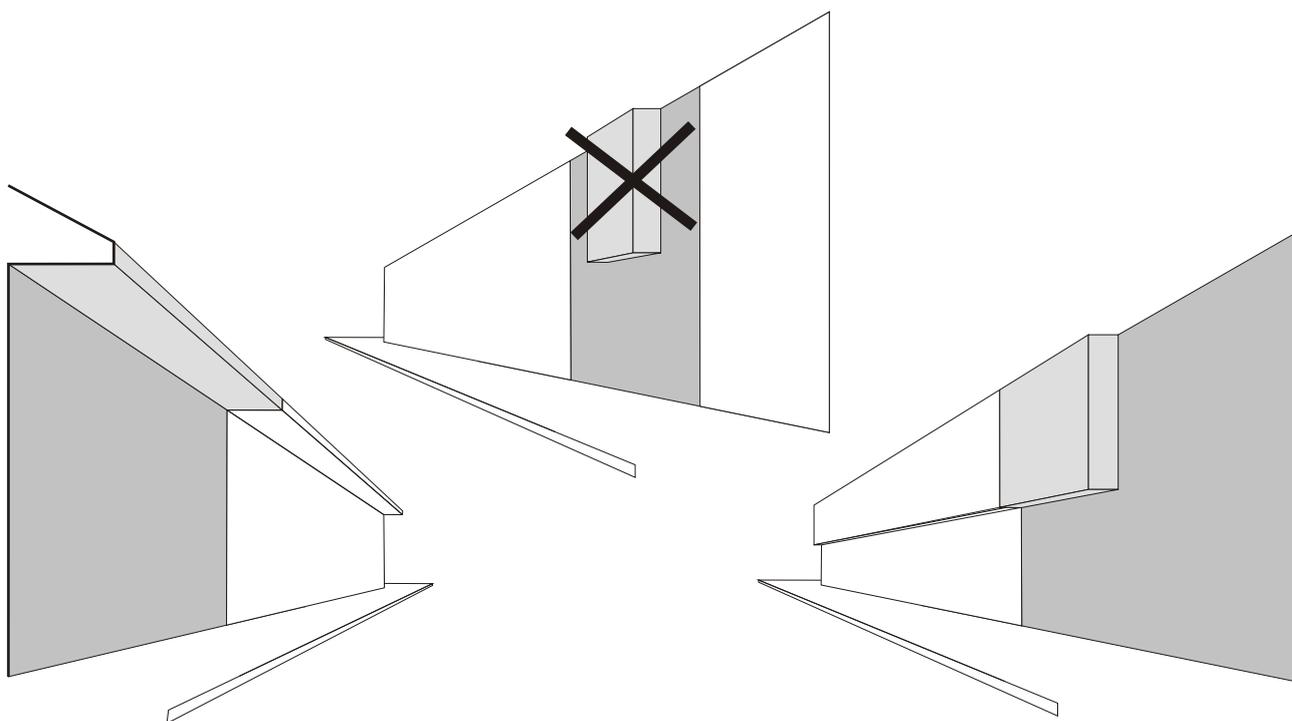
Artículo 13 OCHAVOS

En las esquinas formadas por la intersección de dos vías vehiculares, con el fin de evitar accidentes de tránsito, cuando no exista retiro o se utilicen cercos opacos, existirá un retiro en el primer piso, en diagonal (ochavo) que deberá tener una longitud mínima de 3 m, medida sobre la perpendicular de la bisectriz del ángulo formado por las líneas de propiedad correspondientes a las vías que forman la esquina. El ochavo debe estar libre de todo elemento que obstaculice la visibilidad.

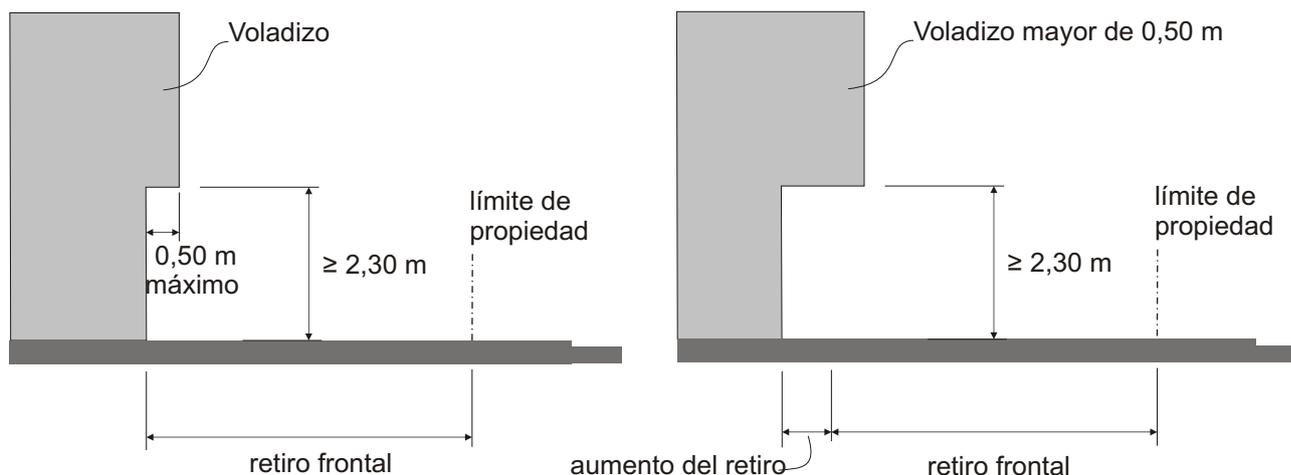


Artículo 14 VOLADIZOS

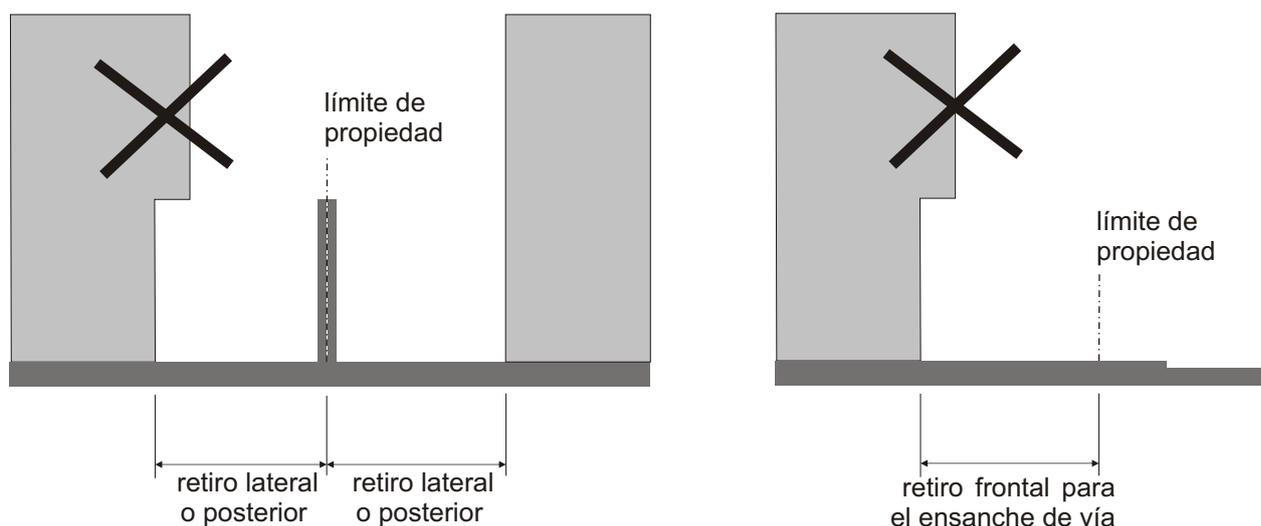
A) En las edificaciones que no tengan retiro no se permitirán voladizos sobre la vereda, salvo que por razones vinculadas al perfil urbano preexistente, el Plan Urbano distrital establezca la posibilidad de ejecutar balcones, voladizos de protección para lluvias, cornisas u otros elementos arquitectónicos cuya protección caiga sobre la vía pública.



B) Se pueden edificar voladizos sobre el retiro frontal hasta 0,50 m, a partir de 2,30 m de altura. Voladizos mayores, exigen el aumento del retiro de la edificación en una longitud equivalente.



C) No se permitirán voladizos sobre retiros laterales y posteriores mínimos reglamentarios, ni sobre retiros frontales cuya finalidad sea el ensanche de vía.



Artículo 15 AGUA DE LLUVIAS

El agua de lluvias proveniente de cubiertas, azoteas, terrazas y patios descubiertos deberá contar con un sistema de recolección canalizado en todo su recorrido hasta el sistema de drenaje público o hasta el nivel del terreno.

El agua de lluvias no podrá verterse directamente sobre los terrenos o edificaciones de propiedad de terceros ni sobre espacios o vías de uso público

