



"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año de la Lucha contra la Corrupción y la Impunidad"

09 OCT. 2019

Lima,

OFICIO N° 997-2019-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU

Arquitecto

JOSÉ ORREGO HERRERA

Calle Boulevard N° 162, Oficina N° 501

Santiago de Surco.-

Asunto: Atención de consulta

Referencia: H.T. 124702-2019

Me dirijo a usted en atención al documento de la referencia, mediante el cual consulta acerca de la obligatoriedad de cumplir con retiro para ensanche de vía en un entorno inmediato consolidado sin evidenciar su cumplimiento.

Sobre el particular, es pertinente indicar que la consulta formulada fue atendida considerando lo dispuesto en 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.

En ese sentido, remito el Informe Técnico-Legal N° 007-2019-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-JLHP-AMBR, de fecha 09 de octubre de 2019, el cual hago mío y que atiende su consulta formulada.

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,


HERNÁN NAVARRO-FRANCO
Director General de Políticas y
Regulación en Vivienda y Urbanismo

JACV/jlhp

Luis Quispe Morcuno
DNI 31043585

11/10/19
Hora 12.15



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 de la Lucha contra la Corrupción y la Impunidad"

INFORME TÉCNICO-LEGAL N° 007-2019-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-JLHP-AMBR

A : **ECON. HERNÁN JESÚS NAVARRO FRANCO**
Director General
Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo

Asunto : Atención a consulta sobre retiros para ensanches de vía en entornos consolidados

Referencia : H.T. 00124702-2019

Fecha : San Isidro, 09 de octubre de 2019



Por medio del presente nos dirigimos a usted en relación al documento de la referencia, a través del cual el Arquitecto José Orrego Herrera, consulta acerca de la obligatoriedad de cumplir con retiro para ensanche de vía en un entorno inmediato consolidado sin evidenciar su cumplimiento.

I. BASE LEGAL

- Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, modificado por Decreto Legislativo N° 1426, y su Texto Único Ordenado aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA.
- Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación aprobado por Decreto Supremo N° 011-2017-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.
- Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.
- 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.
- Norma Técnica G.040 "Definiciones" del RNE, aprobada por Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA, modificada por Resolución Ministerial N° 174-2016-VIVIENDA.
- Norma Técnica A.010 "Condiciones Generales de Diseño" del RNE, aprobada por Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA, modificada por Decreto Supremo N° 005-2014-VIVIENDA.

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°



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



010-2014-VIVIENDA¹, la Dirección de Vivienda es un órgano de la Dirección General de 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.

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; la consulta que se formula debe ser genérica, clara y precisa, debiendo indicar la disposición legal y/o norma emitida por el Sector que requiere ser objeto de análisis, conforme el numeral VI de la citada Directiva General; 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

De la revisión del documento presentado por el recurrente, la consulta está relacionada a un anteproyecto en consulta de un predio que fue observado por la comisión técnica por no respetar el ensanche de vía regulado en una Ordenanza Municipal; sin embargo, el administrado sustenta que no debe ser exigido por evidenciarse una consolidación en el entorno inmediato al lote que no respeta el ensanche de la vía futura o que no se haya respetado lo indicado en el RNE y la Ordenanza Municipal; por lo que realiza las siguientes consultas:

- ¿Es correcto restringir la edificación en el retiro para ensanche de vía cuando el propietario tiene el compromiso de ceder el retiro cuando así lo requiera el municipio o las disposiciones de lima metropolitana además de que en la consolidación urbana del entorno inmediato al lote no evidencia una predisposición a un ensanche de vía a futuro?

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, 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. Éstos 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

Ministerio
de Vivienda
y Urbanismo

Dirección General
de Políticas y Regulación
en Vivienda y Urbanismo

Dirección de
Vivienda

- ¿Es esta una buena aplicación de la norma en la búsqueda de mantener la homogeneidad en el consolidado urbano?

Por lo tanto, las consultas efectuadas serán analizadas de acuerdo a lo dispuesto en las Normas Técnicas G.040 - Definiciones y A.010 - Condiciones Generales de Diseño, del Reglamento Nacional de Edificaciones; así como, en la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, modificado por el Decreto Legislativo N° 1426, y el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA.

2.3 DE LA SUJECCIÓN A LA NORMA URBANÍSTICA



El artículo 6 del TUO de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, establece que ninguna obra de habilitación urbana o de edificación podrá construirse sin sujetarse a las normas urbanísticas establecidas en los planes de desarrollo urbano y/o acondicionamiento territorial y/o planeamiento integral. Las normas urbanísticas constituyen documentos de interés público, cuya finalidad es la promoción en lugares y medios accesibles a la colectividad.

Asimismo, el artículo 14 de la citada Ley, señala que se entiende por información o documentos previos aquellos que regulan el diseño o las condiciones técnicas que afectarán el proceso de habilitación urbana o de edificación de un predio y que, por lo tanto, es necesario recabar o tramitar ante una entidad, con anterioridad al trámite de licencias de habilitación urbana y de edificación; **su contenido implica el cumplimiento obligatorio por parte de las entidades otorgantes y de los solicitantes, por cuanto genera deberes y derechos.**

Las Municipalidades en el ámbito de su jurisdicción pueden emitir normas legales y/o técnicas en el ejercicio de su función legislativa, debiendo ser emitidas dentro del marco institucional, guardando concordancia y no contraponerse con las disposiciones generales de aplicación a nivel nacional.

En ese sentido, el incumplimiento de Ley N° 29090, sus Reglamentos, normas técnicas o cualquier otra disposición aplicable configura infracción sujeta a sanción administrativa, sin perjuicio de la sanción penal y la responsabilidad civil que corresponda.

2.4 DEL CERTIFICADO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS

Al respecto, el numeral 2 del artículo 14 de la Ley N° 29090, señala que el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios es el documento 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 de diseño que regulan el proceso de edificación sobre un predio urbano; por lo que debe contener los siguientes aspectos mínimos:

- a. Zonificación.
- b. Alineamiento de fachada.
- c. Usos de los suelos permisibles y compatibles.
- d. Coeficientes máximos y mínimos de edificación.
- e. Porcentaje mínimo de área libre.
- f. Altura máxima y mínima de edificación expresada en metros.
- g. Retiros.
- h. Área de lote normativo.



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Vicealmirante
de Vivienda
y Urbanismo

Dirección General
de Políticas y Regulación
en Vivienda y Urbanismo

Dirección de
Vivienda



- i. Densidad neta expresada en habitantes por hectárea.
- j. Exigencias de estacionamientos para cada uno de los usos permitidos.
- k. Calificación de bien cultural inmueble, de ser el caso.
- l. Fecha de emisión."

(Lo subrayado es nuestro)

Por lo tanto, tal como se especifica en el artículo 5 del Reglamento de Licencias de Habitación Urbana y Licencias de Edificación, el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, es el documento donde **se especifican los parámetros y las condiciones técnicas de diseño para el predio, de acuerdo a la normativa urbanística y edificatoria vigente al momento de su expedición, al cual se sujeta el proceso de edificación.** Estos documentos generan deberes y derechos y a su vez otorgan seguridad jurídica al titular del predio y/o al tercero con derecho a habilitar y/o edificar.

2.5 SOBRE LOS RETIROS PARA ENSANCHE DE VÍAS

El Artículo Único de la Norma Técnica G.040 - Definiciones del RNE, define como **retiro** a la distancia que existe entre el límite de propiedad y el límite de edificación; el área entre el lindero y el límite de edificación forma parte del área libre que se exige en los parámetros urbanísticos y edificatorios. Asimismo, define la **vía** como el espacio destinado al tránsito de vehículos y/o personas.

Ahora bien, el artículo 9 de la Norma Técnica A.010 del RNE, indica que cuando el Plan de Desarrollo Urbano lo establezca, existirán retiros entre el límite de propiedad y el límite de la edificación; cuyo instrumento normativo debe establecer sus dimensiones mínimas. Principalmente los retiros tienen por finalidad permitir la privacidad y seguridad de los ocupantes de la edificación, lo cuales pueden ser frontales, laterales y posteriores.

El artículo 10 de la citada Norma A.010 indica claramente que los Planes de Desarrollo Urbano, pueden establecer retiros para ensanche de la(s) vía(s) en el que se ubica el predio materia del proyecto de la edificación, en cuyo caso esta situación debe estar indicada expresamente en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o en el Certificado de Alineamiento. Asimismo, en su artículo 14, se restringe el uso de voladizos sobre los retiros frontales cuya finalidad sea el ensanche de vía; así como dicha restricción también se señala en la definición de semisótano del artículo Único de la Norma G.040 del RNE, el cual se restringe ocupar retiros por semisótanos en aquellos reservados para ensanche de vías.

En el artículo 11 de la Norma Técnica A.010, establece que los retiros frontales pueden ser empleados para:

"Artículo 11.- 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.
- f) Cercos delanteros opacos.
- g) Muretes para medidores de energía eléctrica
- h) Reguladores y medidores de gas natural y GLP.
- i) Almacenamiento enterrado de GLP y líquidos combustibles
- j) Dispositivos de descarga (tomas de piso) y retorno (GLP, líquidos combustibles)



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

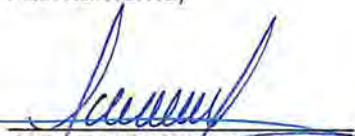
- k) *Techos de protección para el acceso de personas.*
- l) *Escaleras abiertas a pisos superiores independientes, cuando estos constituyan ampliaciones de la edificación original.*
- m) *Piscinas*
- n) *Sub-estaciones eléctricas y ventilación de las mismas*
- o) *Instalaciones de equipos y accesorios contra incendio.*
- p) *Descargas a nivel de piso de los sistemas de ventilación de humos en caso de incendio.*
- q) *Y otros debidamente sustentados por el proyectista."*

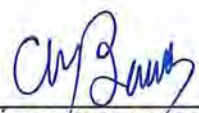
Por lo tanto, los retiros destinados para ensanche de vías, están contemplados expresamente en el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios, debiendo especificarse su restricción; sin que la edificación deba ser afectada respecto de su uso, funcionamiento y/o seguridad durante la ejecución de las obras futuras para el ensanche de la vía.

III. CONCLUSIONES:

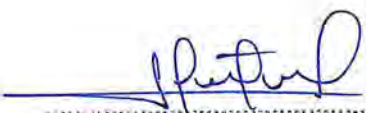
- El Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios se emite conforme a la normativa urbanística y edificatoria vigente al momento de su expedición, al cual se sujeta el proceso de edificación; por lo que su contenido implica cumplimiento obligatorio por parte de las entidades otorgantes y de los solicitantes, generando deberes, derechos y seguridad jurídica sobre el predio a edificar.
- Las dimensiones y restricciones del uso de los retiros considerados para ensanche(s) de vía(s) son aspectos regulados por las municipalidades en función de las características específicas y particulares de su jurisdicción, debiendo guardar relación y no contraponerse con los aspectos mínimos regulados en el Reglamento Nacional de Edificaciones – RNE.
- En caso que el predio materia de edificación se encuentre sujeto a retiros para el ensanche(s) de la(s) vía(s), conforme al Plan de Desarrollo Urbano, debe estar contemplado expresamente, según corresponda, en el Certificados de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o en el Certificado de Alineamiento, el cual su cumplimiento es obligatorio.

Atentamente,


JORGE LUIS HILARIO PINTO
Arquitecto


ANA MARÍA BENEDETTI RECAVARREN
Abogada

El presente informe cuenta con la conformidad del suscrito.


Abog. JOSÉ ANTONIO CERRÓN VALDIVIA
Director
Dirección de Vivienda



Hoja de Trámite
00124702-2019
EXTERNO

Remitente : ORREGO HERRERA JOSE
Destinatario : DGPRVU - DIRECCION GENERAL DE POLÍTICAS Y REGULACION EN VIVIENDA Y URBANISMO
Documento : CARTA DE FECHA 23/08/2019
Asunto : REMITE CONSULTA SOBRE APLICACIÓN DE ENSANCHES DE VIA EN ENTORNOS CONSOLIDADOS.
Fecha : 23/08/2019 10:00:30 a.m.
Observaciones :
Folios : 11
Snip :

Destino	Acciones	Fecha	Responsable	Observaciones
Dirección de Vivienda	1/2	23/08/19		
Arg. Quevedo	1/2	26 AGO. 2019		

1 Acción
2 Tramitar
3 Revisar
4 VºBº
5 Coordinar
6 Conocimiento
7 Proyectar Dispositivo

8 Consolidar
9 Seguimiento
10 Dar Respuesta
11 Difundir
12 Archivo
13 Evaluar
14 Preparar Respuesta

15 Opinión
16 Corregir
17 Informe
18 Asistir
19 Otros



Lima, 23 de agosto de 2019

Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Atención: Dirección de Vivienda

Asunto: Consulta sobre aplicación de ensanches de vía en entornos consolidados

ANTEPROYECTO EN CONSULTA

Referencia: Expediente N° 6358-2019

Municipalidad de Miraflores

Fecha: 05 de agosto del 2019



De mi mayor consideración

Mediante la presente, se hace la consulta técnica respecto a los ensanches de vía y su aplicación en la realidad de entornos consolidado donde se expone lo siguiente:

La oficina Metrópolis tiene un anteproyecto en consulta con N° de expediente 6358-2019 que fue observado por no respetar el ensanche de vía en la calle Schell indicado en el CPU 1301-2018.

Si bien es correcto lo indicado en la observación por tener sustento en base a los artículos del RNE y La ordenanza 342-MM, consideramos que el requerimiento de ensanche de vía hacia la calle Schell donde se ubica el anteproyecto no debería exigirse por la relación que existe hacia los demás edificios construidos de la misma cuadra, es decir, la consolidación urbana del entorno inmediato al lote no evidencia una predisposición a un ensanche de vía a futuro o que se haya respetado lo indicado en el RNE.

En el estricto como oficina de arquitectura respetamos los planes a futuro para ensanches de vía, pero queda en duda la arbitrariedad de su aplicación dentro de los límites de la propiedad privada, si bien esta el compromiso de ceder el retiro cuando así lo requiera el municipio o las disposiciones de lima metropolitana, no se comprende la restricción de no poder **edificar en el retiro en igual de condiciones al entorno inmediato.**

A simple inspección ocular del entorno inmediato se ve la ocupación de cercos perimétricos, terrazas privadas y voladizos de 50cm sobre el retiro municipal además de ser edificios con poco tiempo de haber sido construidos. A continuación, se detalla el sustento con fotos del entorno:

Dirección General de Políticas y
Regulación en Vivienda y Urbanismo
138 23 AGO 2019
RECIBIDO
Firma: Hora: 12:55 am

De acuerdo al "Plano 02: Retiros reglamentarios" emitido por la municipalidad de Miraflores, se detallan a continuación los edificios consolidados que no respetan el ensanche de vía y hacen inviable una continuidad de ensanche de vía, específicamente en la cuadra del terreno en cuestión y los edificios alrededor que comprenden esta zona.

➤ Leyenda y Recorte del "Plano 02: Retiros reglamentarios"

LEYENDA

	RETIRO DE 3.00 METROS	EN TODAS LAS CALLES EN BLANCO
	RETIRO DE 5.00 METROS	EN TODAS LAS AVENIDAS Y MALECONES SEÑALADOS
	RETIRO DE 3.00 METROS	PARA REGULARIZAR ENSANCHE LUEGO DE LO CUAL QUEDARA A FILO DE VEREDA
	RETIRO DE 2.00 METROS	EN LA AV. RICARDO PALMA, LADO IMPAR ENTRE LA AV. LARCO Y PASEO DE LA REPUBLICA. LADO PAR SIN RETIRO
	RETIRO DE 3.00 METROS	EN LA CALLE ESPERANZA (ENTRE LARCO Y PASEO DE LA REPUBLICA) SOLO EN EL LADO PAR PARA FUTURO ENSANCHE
	SIN RETIRO	EN LAS AVS. LARCO Y OSCAR R. BENAVIDES (DIAGONAL), CALLES BONILLA, OLAYA, LIMA Y LOS PASAJES BLONDET, TARATA Y LOS PEATONALES DE TODAS LAS URBANIZACIONES
	RETIRO DE 1.00 METRO	EN LA AV. LARCO, ENTRE LA AV. 28 DE JULIO Y MALECON DE LA RESERVA, PARA REGULARIZAR ENSANCHE
	SE RESPETARAN LOS RETIROS EXISTENTES, NO SE PERMITIRA LA VARIACION DE LA ACTUAL LINEA DE FACHADA DE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES.	



➤ Edificios en el entorno inmediato al proyecto:

01. Calle Schell 219 esquina Calle Grimaldo del Solar 616: Edificio Multifamiliar de 12 pisos:



Foto: Retiro ocupado por cerco, terrazas privadas y voladizo en calle Grimaldo del solar.



Foto: Retiro ocupado por cerco, terrazas privadas y voladizo en calle Schell.

02. Calle Schell 630-634: Edificio Multifamiliar



INFORMACION GENERAL	
CODIGO UNICO CATASTRAL (CUC):	46005632
CODIGO CATASTRAL (MZA-LOTE):	0375002
NUMERO DE UNIDADES CAT:	
HABILITACION URBANA	
URBANIZACION	LEURO
EX-MANZANA:	II
EX-LOTE:	
EX-SUBLOTE:	



Foto: Retiro ocupado por cerco, terrazas privadas y voladizo en calle Schell.

フ

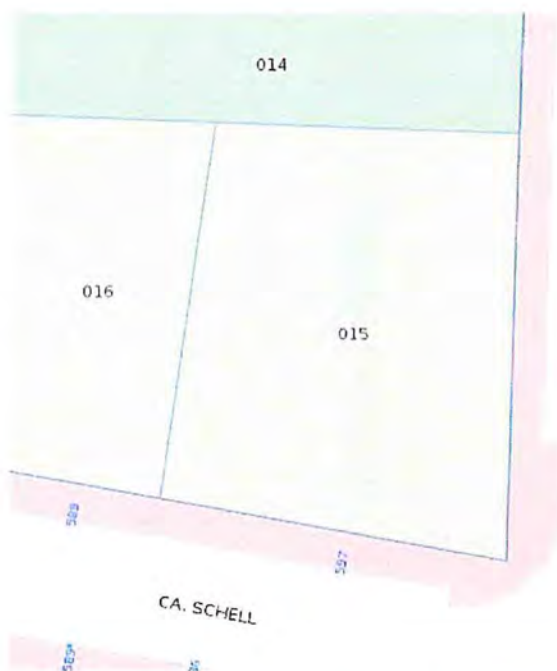


INFORMACION GENERAL	
CODIGO UNICO CATASTRAL(CUC):	46019069
CODIGO CATASTRAL (MZA-LOTE):	0375026
NUMERO DE UNIDADES CAT:	
HABILITACION URBANA	
URBANIZACION	LEURG
EX-MANZANA:	II
EX-LOTE:	
EX-SUBLOTE:	



Foto: Retiro ocupado por cerco, terrazas privadas y voladizo en calle Schell

04. Calle Schell 597: Edificio Multifamiliar



CA. GRIMALDO DEL SOLAR



INFORMACION GENERAL

CODIGO UNICO CATASTRAL(CUC):	46005228
CODIGO CATASTRAL (MZA-LOTE):	0352015
NUMERO DE UNIDADES CAT:	
HABILITACION URBANA:	
URBANIZACION	LEURO
EX-MANZANA:	IVV
EX-LOTE:	
EX-SUBLOTE:	



Foto: Retiro ocupado por cerco, estacionamientos (unidades inmobiliarias) y voladizo en calle Schell

05. Calle Schell 452-474: Hotel Casa Andina



INFORMACION GENERAL

CODIGO UNICO CATASTRAL(CUC):	46005593
CODIGO CATASTRAL (MZA-LOTE):	0273004
NUMERO DE UNIDADES CAT:	
HABILITACION URBANA	
URBANIZACION	LEURO
EX-MANZANA:	VIII
EX-LOTE:	
EX-SUBLOTE:	



Foto: Retiro ocupado por voladizo en la calle Schell.

➤ Edificios dentro de la zona indicada en el “Plano 02: Retiros reglamentarios” que exige ensanche de vía.

01. Av. Ernesto Diez Canseco 344-392 esq. Av. La Paz 516-522: Edificio de usos mixtos

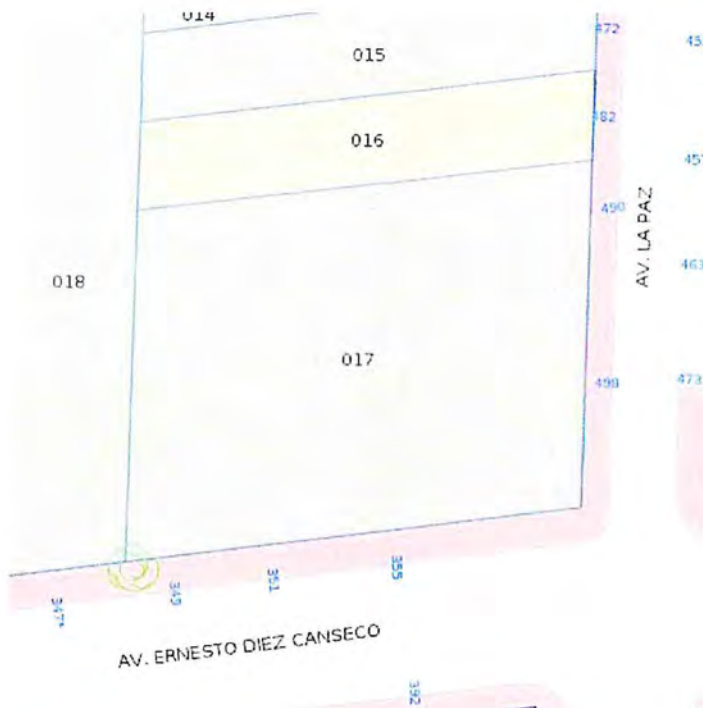


Foto: Retiro ocupado por semisótano a filo de vereda y voladizo en Av. La Paz.



Foto: Retiro ocupado por semisótano a filo de vereda y voladizo en Av. Diez Canseco.

02. Av. Ernesto Diez Canseco 349-355 esq. Av. La Paz 498-490: Edificio de oficinas



INFORMACION GENERAL

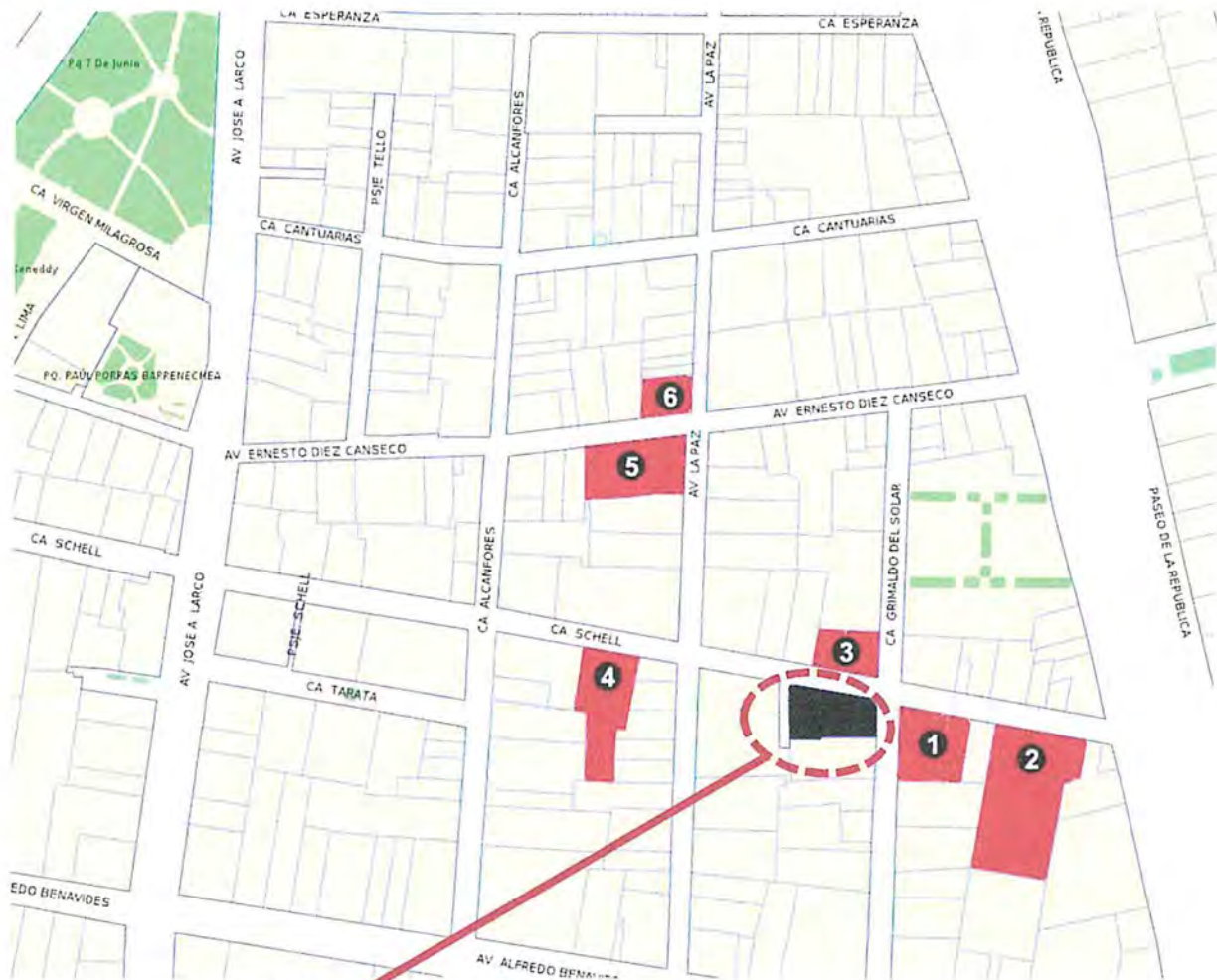
CODIGO UNICO CATASTRAL(CUC):	45005251
CODIGO CATASTRAL (MZA-LOTE):	0347017
NUMERO DE UNIDADES CAT:	
HABILITACION URBANA	
URBANIZACION	PROGRESO
EX-MANZANA:	III
EX-LOTE:	
EX-SUBLOTE:	



Foto: Retiro ocupado por voladizo sobre Av. Diez Canseco y Av. La Paz.

La anterior selección es una pequeña muestra de edificios relativamente nuevos que no cumplen con el ensanche de vía y sus requerimientos.

En el siguiente grafico se muestran las ubicaciones de los edificios anteriormente mencionados y su relación con el lote del proyecto, además en la misma calle Schell se presentan varios edificios consolidados que no presentan un retiro para regularizar ensanche de vía que imposibilita a futuro la existencia de dicho ensanche.



Lote del anteproyecto

1. Edificio con retiro ocupado por cerco, terrazas privadas y voladizo en calle Schell y Grimaldo del solar.
2. Edificio con retiro ocupado por cerco, terrazas privadas y voladizo en calle Schell.
3. Edificio con retiro ocupado por cerco, estacionamientos y voladizo en calle Schell.
4. Edificio con retiro ocupado por voladizo en calle Schell.
5. Edificio con retiro ocupado por semisótano a filo de vereda y voladizo en Av. La Paz y Av. Diez Canseco.
6. Edificio con retiro ocupado por voladizo en Av. Diez Canseco.

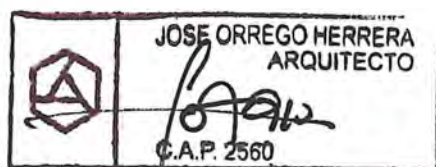
Consulta:

De acuerdo con lo previamente explicado, solicitamos su opinión respecto a la siguiente pregunta:

¿Es correcto restringir la edificación en el retiro para ensanche de vía cuando el propietario tiene el compromiso de ceder el retiro cuando así lo requiera el municipio o las disposiciones de lima metropolitana además de que en la consolidación urbana del entorno inmediato al lote no evidencia una predisposición a un ensanche de vía a futuro?

¿Es esta una buena aplicación de la norma en la búsqueda de mantener la homogeneidad en el consolidado urbano?

Atentamente,



JOSE ORREGO HERRERA
ARQUITECTO CAP. 2560
DNI: 07273703

Calle Boulevard 162, Oficina 501
Santiago de Surco
Teléf.: 437-6542 / 437-6538
jorrego@metropolisperu.com
www.metropolisperu.com