

PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS PARA LA EDIFICACION

EDIFICACIÓN.- Edificación es el resultado de construir una obra cuyo destino es albergar al hombre en el desarrollo de sus actividades. Comprende las instalaciones fijas y complementarias adscritas a ella.

MODALIDAD DE APROBACION SEGÚN TIPO DE EDIFICACIÓN

Para los proyectos de ejecución de edificaciones, son de aplicación las modalidades de aprobación A, B, C y D conforme a lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 29090.

MODALIDAD A: Podrán acogerse a esta modalidad:

- a) La construcción de una vivienda unifamiliar de hasta 120 m² construidos, siempre que constituya la única edificación en el lote.
- b) La ampliación de una vivienda unifamiliar, cuya edificación original cuente con licencia de construcción o declaratoria de fábrica y/o edificación, y la sumatoria del área construida de ambas no supere los 200 m².
- c) La remodelación de una vivienda unifamiliar, sin modificación estructural, ni cambio de uso, ni aumento de área construida.
- d) La construcción de cercos de más de 20 metros de longitud, siempre que el inmueble no se encuentre bajo el Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, de acuerdo a la legislación de la material.
- e) La demolición total de edificaciones menores de 5 pisos de altura, siempre que no requieran el uso de explosivos.
- f) Las ampliaciones consideradas obras menores según lo establecido en el RNE.
- g) Las obras de carácter militar de las Fuerzas Armadas y las de carácter policial de la Policía Nacional del Perú, así como de los establecimientos penitenciarios que deben ejecutarse con sujeción a los Planes de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

No están consideradas en esta modalidad:

- i) Las obras de edificación en bienes inmuebles que constituyan Patrimonio Cultural de la Nación declarado por el Instituto Nacional de Cultura - INC, e incluidas en la lista a la que se hace referencia en el inciso f) del artículo 3 numeral 2 de la Ley.
- ii) Las obras que requieran la ejecución de sótanos o semisótanos, o una profundidad de excavación mayor a 1.50 m y colinden con edificaciones existentes. En dicho caso debe tramitarse la licencia de edificación bajo la Modalidad D.

MODALIDAD B: Podrán acogerse a esta modalidad:

- a) Las edificaciones para fines de vivienda unifamiliar o multifamiliar, quinta o condominios de vivienda unifamiliar y/o multifamiliar no mayores a cinco (05) pisos, siempre que el proyecto tenga un máximo de 3,000 m² de área construida.
- b) La construcción de cercos en inmuebles que se encuentren bajo el Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, de acuerdo a la legislación de la material.
- c) Las obras de ampliación o remodelación de una edificación existente con modificación estructural, aumento de área construida o cambio de uso, así como las demoliciones parciales. Las ampliaciones procederán solo cuanto la edificación existente mantenga el uso residencial.

No están consideradas en esta modalidad las obras de edificación en bienes inmuebles que constituyan Patrimonio Cultural de la Nación declarado por el INC, e incluidas en la lista a la que se hace referencia en el inciso f) del artículo 3 numeral 2 de la Ley.

MODALIDAD C: Podrán acogerse a esta modalidad:

- a) Las edificaciones para fines de vivienda multifamiliar, quinta o condominios que incluyan vivienda multifamiliar de más de 5 pisos y/o más de 3,000 m² de área construida.
- b) Las edificaciones para fines diferentes de vivienda a excepción de las previstas en la Modalidad D.
- c) Las edificaciones de uso mixto con vivienda.

- d) Las intervenciones que se desarrollen en bienes culturales inmuebles previamente declarados.
- e) Las edificaciones para locales comerciales, culturales, centros de diversión y salas de espectáculos, que individualmente o en conjunto cuenten con un máximo de 30,000 m² de área construida.
- f) Las edificaciones para mercados que cuenten con un máximo de 15,000 m² de área construida.
- g) Locales para espectáculos deportivos de hasta 20,000 ocupantes.
- h) Todas las demás edificaciones que no se encuentren contempladas en las modalidades A, B y D.

MODALIDAD D: Podrán acogerse a esta modalidad:

- a) Las edificaciones para fines de industria.
- b) Las edificaciones para locales comerciales, culturales, centros de diversión y salas de espectáculos, que individualmente o en conjunto cuenten con más de 30,000 m² de área construida.
- c) Las edificaciones para mercados que cuenten con más de 15,000 m² de área construida.
- d) Locales de espectáculos deportivos de más de 20,000 ocupantes.
- e) Las edificaciones para fines educativos, salud, hospedaje, establecimientos de expendio de combustible y terminales de transporte.

Nota: La Municipalidad, a requerimiento del administrado, podrá otorgar Licencia de Edificación bajo los alcances de una modalidad superior a la que corresponda al proyecto. (Artículo modificado por el Artículo 1 del Decreto Supremo N° 003-2010-VIVIENDA publicado el 07 de febrero del 2010 en el Diario Oficial El Peruano).