

GACETA OFICIAL

DE LA REPUBLICA DE VENEZUELA

Caracas: Miércoles 12 de abril de 1989

Nº 4.085 Extraordinario

REGULACIONES TECNICAS DE URBANIZACIONES Y CONSTRUCCION DE VIVIENDAS APLICABLES A DESARROLLOS DE URBANISMOS PROGRASIVO.

TITULO I DEL URBANISMO PROGRASIVO

SUB-TITULO I DE LOS PRINCIPIOS

CAPITULO I DEFINICIONES BASICAS

Artículo 1º .- Urbanizar es el proceso mediante el cual un terreno es dotado de servicios de infraestructura, dividido en áreas destinadas a uso público, uso privado y provistos de áreas y servicios de equipamiento urbano, así como de los demás servicios básicos inherentes a la actividad que sobre él se va a desarrollar; de conformidad con las regulaciones legales vigentes en la materia.

Artículo 2º .- El proceso de urbanización podrá realizarse por desarrollo inmediato o por desarrollo progresivo.

El proceso de urbanización por desarrollo urbano inmediato es aquel por medio del cual se modifica un terreno y donde se provee de la totalidad de las obras de vialidad, infraestructura y equipamiento urbano de acuerdo con las normas y especificaciones vigentes, fijadas para tales efectos por los organismos públicos correspondientes y por las empresas encargadas de la dotación y suministros de los servicios, la totalidad de los servicios y obras de infraestructuras son ofrecidos previamente a la ocupación de parcelamiento o urbanización.

El proceso de urbanización por desarrollo urbano progresivo es aquel por medio del cual se modifica un terreno y se clasifica en una etapa inicial las obras de vialidad e infraestructura con un nivel de construcción básico pre-establecido y se programa la ejecución del resto de las obras en forma gradual, hasta alcanzar en la etapa de construcción final, los niveles de infraestructura similares a las

urbanizaciones de desarrollo inmediato. El parcelamiento o urbanización es ocupado antes de los servicios y obras de infraestructura estén totalmente terminados.

Artículo 3º .- Las tramitaciones administrativas para la construcción de urbanizaciones y viviendas a que se refiere las presentes regulaciones serán las previstas en la Ley Orgánica de Ordenación Urbanísticas.

Artículo 4º .- Las reducciones de costos en la construcción de urbanizaciones de desarrollo progresivo dependen principalmente de :

- a) La optimización del trazado de la red vial.
- b) La separación de las redes de infraestructura en red básica y conexiones de servicios.
- c) La diferencia en etapas (inicial y final), de construcción de la vialidad y los servicios de infraestructura.

CAPITULO II DE LAS CONDICIONES DEL SITIO

Artículo 5º .- Para la selección de los terrenos a ser desarrollados mediante la modalidad de desarrollo progresivo deberán tomarse en cuenta las siguientes condiciones del sitio.

- a) Pendientes originales del terreno que permitan, mediante un mínimo de movimiento de tierra, la adaptación de la vialidad y de las parcelas.
- b) Terrenos no inundables, con facilidades para la evacuación de las aguas servidas y de lluvias.
- c) Características geológicas aptas para la construcción de la infra y supra estructura.

Artículo 6º .- Los parcelamientos objetos de estas regulaciones deberán ser localizados de acuerdo al uso determinado en planes de urbanización urbanísticas o de desarrollo urbano local, y a las posibilidades de dotación de servicios públicos y accesibilidad a las redes de infraestructura.

CAPITULO III DE LOS NIVELES DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 7° .- Las Normas y especificaciones establecidas en las presentes regulaciones constituyen al nivel básico de construcción para la vialidad y servicios de infraestructura para los desarrollos contemplados en estas regulaciones.

Parágrafo 1. - Los requisitos y condiciones contenidas en las presentes regulaciones no deben considerarse inflexibles, y podrán proponerse valores diferentes cuando ella sea económica y técnicamente razonable.

Parágrafo 2. - El uso de requisitos diferentes a los establecidos en las presentes regulaciones sólo podrán hacerse mediante la autorización especial y escritas del organismo competente.

Artículo 8° .- Las urbanizaciones por desarrollo progresivos comprenden dos niveles de construcción :

- a) Nivel Básico
- b) Nivel Final

Artículo 9° .- El nivel básico de construcción en la etapa inicial de un parcelamiento o urbanización contemplará las vías que garanticen el acceso y circulación de vehículos y peatones, la red y suministro de agua potable domiciliaria, las descargas domiciliarias de aguas servidas, el sistema de recolección, conducción y disposición final de las mismas, los sistemas para evacuar las aguas de lluvias, el sistema de alumbrado público y la red para servicios domiciliario de energía eléctrica. Estos servicios serán provistos con niveles de dotación y acabado iniciales de acuerdo con estas regulaciones, pero previendo su terminación hasta el nivel de construcción final proyectado.

Artículo 10° .- El nivel de construcción final de un parcelamiento o urbanización de desarrollo progresivo debe prever niveles de calidad y acabados similares a los de las urbanizaciones de desarrollo inmediato, o sea lo establecidos en la normativa ordinaria de construcción vigente.

Artículo 11° .- Con excepción de los expresamente establecidos en las leyes nacionales, no se exigirá en el nivel de construcción inicial la ejecución de las edificaciones correspondientes a equipamientos urbanos, pero será obligatoria de reserva de tierra para ese objeto, de acuerdo a lo estipulado en el capítulo III, sub-título III, de las presentes regulaciones.

Artículo 12° .- Los proyectos de vialidad, parcelamiento e infraestructura deben diferenciar claramente los niveles de construcción inicial y final, de acuerdo a las presentes regulaciones.

Artículo 13° .- El desarrollo progresivo de la vialidad y de los servicios de infraestructura hasta alcanzar el nivel de construcción final, se ejecutara según lo especificado en los proyectos aprobados, con las modificaciones requeridas durante la ejecución de las obras. Será la comunidad organizada, quien actuando por autogestión, velará por la ejecución de las obras hasta el nivel de construcción final y su posterior entrega al Municipio.

SUB-TITULO II DE LA VIALIDAD Y SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA

CAPITULO IV DEL SISTEMA VIAL

Artículo 14° .- El sistema vial de un parcelamiento o urbanización estará conformado por vías de circulación. Las regulaciones técnicas descritas en el presente documento están en función de esta clasificación.

Artículo 15° .- Dado terrenos con idéntica topografía y tipo de suelo, la reducción de costo en la construcción de un parcelamiento o urbanización depende de la optimización del sistema vial, de la separación de las redes de la infraestructura en red básica y conexiones de servicios y, de la reducción del nivel inicial de dotación y construcción de la vialidad y de los servicios de infraestructura. Estos servicios constituyen la basa para la aplicación de las presentes regulaciones.

Artículo 16° .- La optimización del sistema vial de un parcelamiento o urbanización dependerá de la relación de metros lineales de vías de circulación por hectáreas urbanizadas y de la relación entre por los porcentajes de utilización del suelo para vialidad, áreas para el equipamiento urbano y áreas privadas. La relación de metros lineales de vías de circulación por hectáreas urbanizadas, dependerá de los intervalos de las vías y de la separación en el trazado vial entre las vías de circulación y vías de acceso, la cual permite la diferenciación en las redes de infraestructura, en red básica y conexiones de servicios y la aplicación de diferentes niveles de construcción, de acuerdo al tipo de vía.

Artículo 17° .- La importancia de diferenciar en el trazado de las redes de la infraestructura la red básica de las conexiones de servicios, está en la posibilidad de separar en diferentes etapas, la construcción del sistema primario de distribución o captación de las conexiones y acometidas domiciliarias, pudiéndose diferir en el tiempo la construcción de estas últimas; así como en la posibilidad de aplicar diferentes niveles de construcción por ambos casos.

Artículo 18° .- Las vías de circulación tendrá las siguientes características y funciones :

- a) Sirven principalmente para conectar diferentes áreas urbanas, y para la circulación continua dentro de una urbanización. Las vías de circulación también podrán dar acceso a las parcelas.
- b) Canalizan las redes básicas de infraestructura o del sistema primario de distribución y captación. También podrán contener las acometidas y conexiones domiciliarias.
- c) Son de dominio público.
- d) No son modificables en su diseño y trazado una vez construido el parcelamiento o urbanización.
- e) Su operación, mantenimiento y vigilancia corresponderá a los organismos competentes.
- f) Pueden ser destinadas al tránsito vehicular y peatonal o únicamente peatonal.

Artículo 19° .- Las vías de circulación podrán ser vías arteriales, vías colectoras o locales, correspondiendo esta clasificación a lo establecido en los planes de Ordenación Urbanística y los Planes de Desarrollo Local.

Artículo 20° .- Las vías de acceso son aquellas que no permiten el paso hacia otras áreas de la urbanización, sirviendo principalmente para el acceso a parcelas, estacionamientos o áreas de equipamiento.

Artículo 21° .- Las vías de acceso tendrán las siguientes características y funciones :

- a) No requieren estas conectados a otras vías por ambos extremos.
- b) Sirven para el acceso directo a parcelas, estacionamientos y áreas de equipamiento.
- c) Contienen las conexiones y acometidas domiciliarias de los servicios de infraestructuras.
- d) Pueden ser de dominio público o privado (condominio).
- e) El diseño de las vías de acceso pueden ser modificados una vez construidas las vías de circulación, siempre que se cumplan con las condiciones e intensidad de uso establecida para el terreno.
- f) Podrán ser destinadas a vehículos y peatones o únicamente a peatones.

Artículo 22° .- Las vías de circulación y las vías de acceso se regirán para el nivel básico de construcción por las regulaciones especificadas en este instrumento. Las especificaciones técnicas de construcción y los parámetros de diseño, están incluidos en el presente capítulo.

Artículo 23° .- Cuando una vía arterial o expresa del sistema vial urbano, prevista en los planes de ordenación urbanísticas, afecte un parcelamiento o urbanización de desarrollo progresivo, los parámetros de diseños y construcción de estas vías serán los indicados por los organismos competentes.

Artículo 24° .- Los parcelamiento o urbanizaciones objetos de estas regulaciones deberán conectarse con el sistema vial urbano y con los desarrollos residenciales adyacentes.

Artículo 25° .- La diferencia de los niveles de construcción de las vías consiste en los diferente niveles de acabados, de acuerdo a su función como vías de circulación o como vías de acceso.

Artículo 26° .- El intervalo máximo entre vías de circulación colectoras será de 800 metros. El intervalo máximo de vías de circulación local para transito vehicular y peatonal será de 200 metros. Se permitirá la separación de los sistemas de circulación vehicular y peatonal en las vías locales, siempre y cuando se cumpla con los intervalos exigidos en este articulo.

Parágrafo Unico .- Los intervalos entre las vías de circulación podrán variar cuando las condiciones topográficas a la presencia de elementos naturales en el terreno lo requiera.

Artículo 27° .- Dado que las vías de acceso sirven principalmente para dar acceso a las parcelas y no para la circulación continua dentro de un parcelamiento o urbanización, el diseño e intervalo de las estará en función del tamaño de la agrupación de viviendas a ser servida por dicha vía de acceso.

Artículo 28° .- Secciones en las vías de circulación colectoras :

- a) Canales de circulación: el ancho mínimo del canal de circulación será de 3.60 metros. Se exigirá como mínimo dos (2) canales de circulación por vía.
- b) Canal de estacionamiento : Se exigirá un canal de estacionamiento, con un ancho mínimo de 2.40 metros por canal.
- c) Ancho de la calzada: El ancho mínimo de la calzada será de 9.60 metros.
- d) Brocales: No se exigirá la construcción de brocales cuando el drenaje se proyecte canalizar a través de cunetas.
- e) Aceras: El ancho mínimo de cada una de las aceras será de 2.40 metros.

- f) El nivel de construcción inicial de la calzada de las vías de circulación colectoras, deberá asegurar en el total de la sección el tránsito de camiones de mediano tonelaje y vehículo de transporte públicos, durante todo el año y bajo cualquier condición estacional. Para ello la calzada, incluyendo la cuneta, deberá construirse como mínimo con una base estabilizada en el total de la sección, usando materiales tales como: suelo-cemento, suelo-cal u otros a base de emulsiones asfálticas, de acuerdo al resultado de los estudios realizados por el personal responsable.
- g) El nivel de construcción inicial para las aceras de las vías colectoras tendrá como mínimo una sub-base compactada cubierta con tierra, grava, arcilla o asfalto pobre, en la sección destinada a la circulación peatonal.

Parágrafo Unico - Estas secciones no son aplicables a las vías colectoras previstas en los planes rectores de ordenación urbanísticas o locales de desarrollo urbano, elaborados por los organismos correspondientes

Artículo 29° .- Secciones en las vías de circulación local.

- a) Canales de circulación: El ancho mínimo del canal de circulación será de 3.00 metros. Se exigirá como mínimo dos (2) canales de circulación por vía.
- b) Canal de estacionamiento: Se exigirá al menos un (1) canal de estacionamiento con un ancho mínimo de 2.40 m.
- c) Ancho de la calzada: El ancho de la calzada será de 8.40 metros para vías con uno y dos sentidos de circulación.
- d) Brocales: No se exigirá la construcción de brocales cuando se proyecte canalizar el drenaje a través de cunetas.
- e) Aceras: El ancho mínimo de cada una de las aceras será de 1.50 metros.
- f) El nivel de construcción inicial de la calzada en las vías de circulación local, incluyendo las aceras, tendrá como mínimo una sub-base compactada cubierta con tierra, grava o arcilla en el total de la sección.

Artículo 30° .- Secciones y especificaciones en las vías de circulación peatonal.

- a) El ancho mínimo de las vías de circulación peatonal será de seis (6) metros, para permitir el acceso a vehículos de emergencia.
- b) El acabado de estas vías deberá ser construido como mínimo con una sub-base compactada recubierta al menos de tierra, grava o arcilla.

Artículo 31° .- Secciones y especificaciones en las vías de acceso.

- a) El ancho mínimo de las vías de acceso, sin incluir área para estacionamiento, será de seis (6) metros, a fin de permitir el acceso a vehículos de emergencia.
El ancho podrá ser de 4.50 metros cuando la vía de acceso se proyecte como un circuito y delimite un área de uso común.
- b) En las vías de acceso no se exigirá el diseño y la construcción de aceras.
- c) El canal de las vías de acceso podrá utilizarse a la vez como acceso a los estacionamientos, como vías peatonales y como área recreacional.
- d) El nivel de construcción inicial de las vías de acceso tendrá como mínimo una sub-base compactada cubierta de tierra, grava o arcilla, en caso de que estas vías, contemplen tránsito de vehículos o estacionamientos comunes.
- e) El radio de giro mínimo para acceder a las vías de acceso será de seis (6) metros.
- f) La longitud máxima de las vías de acceso será de 150 metros, contados en línea recta desde el eje de la vía de circulación hasta el lindero de frente de la parcela más retirada.

La longitud podrá ser mayor cuando las vías tengan dos o más puntos de conexión con vías de circulación.

Artículo 32° .- Para el nivel de construcción final, los pavimentos de las vías de circulación colectoras y locales se diseñarán de acuerdo con las características de los suelos y del tránsito.

Artículo 33° .- Para el nivel de construcción final, los pavimentos de las aceras deberán diseñarse con su acabado definitivo, diferenciando las áreas para la circulación de las áreas verdes.

Artículo 34° .- Se deberán presentar los planos del proyecto de vialidad correspondientes a las vías de circulación para el nivel de construcción inicial seleccionado y para el nivel de construcción final, así mismo, deberá indicarse los ajustes necesarios para permitir el correcto funcionamiento del sistema vial en cada nivel de construcción

Artículo 35° .- Para la obtención de las certificaciones no se exigirá la presentación de los planos correspondientes a las vías de acceso. Estos planos serán presentados ante los organismos locales a medida que se desee obtener las certificaciones correspondientes a cada agrupación de viviendas, en función de las etapas de construcción del desarrollo.

Artículo 36° .- Cuando las condiciones topográficas de un terreno no permitan las secciones viales mínimas establecidas en estas regulaciones, se podrá proponer otras, siempre que la proposición sea debidamente fundamentada.

CAPITULO V DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURA

Artículo 37° .- Las redes de infraestructura sanitaria, eléctrica y otras se dividirán en red básica, conexiones de servicios y acometidas domiciliarias, con la intención de separar en diferentes etapas la construcción del sistema primario de distribución o captación y las conexiones y acometidas domiciliarias, pudiéndose diferir en el tiempo la construcción de estas últimas, así como tener la posibilidad de aplicar diferentes niveles de construcción.

CAPITULO VI DE LOS DRENAJES

Artículo 38° .- Los criterios establecidos en este capítulo se refiere a las redes internas del parcelamiento, es decir, aquellas destinadas a drenar las áreas del parcelamiento o de la urbanización.

Artículo 39° .- Parámetros de cálculos: Los datos correspondientes a intensidad de lluvia serán los que corresponden a cada ciudad o región en particular, utilizando una frecuencia de cinco (5) años y un tiempo de quince (15) minutos

Artículo 40° .- Diseño de proyecto: Para el diseño del proyecto de drenajes se aplicarán las normas vigentes y el criterio del ingeniero proyectista, es a cuanto a parámetros de diseño, materiales y sistemas constructivos.

Se permitirá el uso de cunetas y canales para drenar superficialmente el parcelamiento.

En el caso de construcción progresiva del sistema de drenaje, se deberá tener

