

VICTOR ARTIS / arquitecto

AGOSTO 2017

PROPOSICIÓN DE ACTUALIZACIÓN DE LAS NORMAS PARA EQUIPAMIENTO URBANO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Venezuela se puede describir como un país en formación. Por haber concentrado en menos de un siglo la mayoría de la población en ciudades, proceso dinámico que ha generado legislación urbanística y su ocasional revisión, casi siempre para incorporar hechos cumplidos. Las Normas para Equipamiento Urbano, promulgadas en 1985, son parte de la Reglamentación creada para conducir el crecimiento y mejoría de las ciudades, al igual como debe ocurrir con otros instrumentos existentes, o por elaborar, referentes a sostenibilidad, ambiente, zonificación, vialidad, diseño urbano, servicios de redes, renovación urbana, plusvalías, edificaciones y demás aspectos que influyen y rigen la vida en ciudades.

Los equipamientos urbanos, o servicios comunales, responden al propósito de facilitar la integración social, la calidad ambiental, la transmisión de los conocimientos y de la cultura, mantener y mejorar la calidad de vida y procurar que las ciudades sean sanas, confortables, agradables y eficientes, apoyadas en el desarrollo de su economía. De allí proviene la necesidad de espacios para el desempeño de estas funciones y de criterios o principios para dotar a las comunidades con niveles de equipamientos proporcionales al número de residentes, **responsabilidad que corresponde a las autoridades municipales.**

Producto de la experiencia acumulada en treinta años, esta propuesta de actualización de las Normas de Equipamiento Urbano, incorpora los usos genéricos sin clasificación detallada para que en el futuro haya flexibilidad para adaptar **el uso de** los terrenos a cambios en la demografía o en otras características de los ámbitos urbanos.

Conviene definir la ampliación de **OJO** las disposiciones administrativas en cuanto a la propiedad y control de los terrenos designados para situar los servicios comunales y las alternativas para su administración y protección por parte de los residentes o de las autoridades municipales. **Opinión legal**

Tal como pautan las Normas vigentes, los requerimientos de equipamientos están expresados en metros cuadrados de terreno por habitante y deben ser aplicados en la elaboración y gestión de los planes urbanísticos y en el diseño de nuevas urbanizaciones o desarrollos, tanto públicos como privados. Dos criterios enfatizados son la obligación de proveer la suma de las áreas especificadas para los dos ámbitos: primario e intermedio y en el caso de desarrollos con poca población, la integración de los espacios requeridos en una sola parcela, apta para instalar equipamientos.

Para dotar de equipamientos los sectores urbanos a rezonificar o renovar, sean formales o informales, se abre la posibilidad de substituir con áreas de edificación lo requerido en terreno y de **incorporarlas a edificios o en desarrollos de conjunto.**

La omisión de los ámbitos urbanos generales, **atinentes** a la totalidad de una ciudad, emana del propósito de estimular y valorizar las condiciones, las características y el carácter de cada una y evitar interpretaciones que propicien su homogenización.

Con esta propuesta de actualización de las Normas para Equipamiento Urbano, promulgadas en 1985, se procura contribuir a complementar la legislación vigente incorporando el propósito de estimular la promoción del desarrollo urbano con disposiciones claras y a prueba de discrecionalidades.

PROPUESTA DE ACTUALIZACIÓN DE LAS NORMAS PARA EQUIPAMIENTO URBANO

CAPÍTULO I Disposiciones Generales

ARTÍCULO I.1. La presente norma establece las dotaciones mínimas de usos comunales requeridos en las ciudades para lograr medios urbanos armoniosos y eficientes. Son de obligatorio cumplimiento en la planificación y gestión del desarrollo urbanístico, tanto en actividades del sector público como privadas. Los índices establecidos en estas Normas pueden ser incrementados por las Autoridades Municipales Urbanas para lo cual deberán promulgar reglamentaciones complementarias específicas.

ARTÍCULO I.2. Todo desarrollo urbano debe conjugar los siguientes factores:

Estructura urbana que permita:

un funcionamiento racional

un crecimiento ordenado y sostenible.

equilibrio entre población, usos comunales e infraestructuras.

calidad en el diseño urbano

ARTICULO I.3.- DE LOS AMBITOS URBANOS

Propiciar el equilibrio entre la población y los equipamientos corresponde a las autoridades municipales, tanto en las áreas a desarrollar como en las áreas desarrolladas u ocupadas, en función de los cambios que puedan ocurrir en las condiciones demográficas o de otra índole.

Al efecto las autoridades estructurarán el ámbito general urbano en ámbitos intermedios y orientarán la formación de ámbitos primarios en base a las siguientes características:

A: el ámbito primario

Es un vecindario ocupado por un número de habitantes variable y con identidad territorial. En proporción con la población residente requiere áreas recreacionales y deportivas, instituciones educacionales básicas y de primarias de salud, además de otros equipamientos acordes con el interés de la comunidad que lo habita. Deberán corresponder con las siguientes características generales:

La continuidad de las vías locales internas no deberá propiciar el tránsito de paso hacia ámbitos vecinos o contiguos

- se procurará que los usos comunales sean accesibles a pie en recorridos inferiores a quince minutos

B: el ámbito intermedio

Es el conjunto de varios ámbitos primarios que conforma un sector identificable de una ciudad. En función de su población requiere de parques, instalaciones deportivas, instituciones culturales, médicas, educativas medias y especializadas y otras generables por el interés de las comunidades que lo habitan. Deberán corresponder con las siguientes características generales:

- Se procurará limitarlos por elementos naturales, como ríos, quebradas, canales, cerros o por elementos contruidos, como vías expresas, arteriales o colectoras principales, grandes parques o equipamientos urbanos generales.
- En **cada** ámbito se procurará distribuir los equipamientos de forma que sean más accesibles para sus residentes que los usos similares de los ámbitos vecinos.
- Las densidades residenciales serán mayores en las proximidades de los centros de servicios
- El diseño de la vialidad priorizará el acceso el acceso a los centros de servicios de mayor jerarquía
- Los equipamientos **intermedios** deben ser accesibles por el transporte público de la ciudad.

C: el ámbito urbano general

Comprende toda el área urbana, incluyendo las expansiones previsibles. Se entiende que cada ciudad tiene características propias o únicas además de equipamientos generales cuya finalidad, carácter y dimensión emanan del interés y de las demandas generadas por los habitantes, razón por la cual para el ámbito general no se especifican equipamientos ni los índices a proveer. Solo como ejemplo cabe indicar componentes como: plazas simbólicas, sedes principales de gobierno, instalaciones deportivas de competencias, hospitales y otras instituciones médicas, teatros, universidades y otras instituciones académicas, grandes parques, jardines zoológicos, cementerios, áreas industriales, reservas naturales y similares.

PARAGRAFO UNICO. Todos los ámbitos podrán contener actividades de trabajo, en espacios especializados o incorporados a otros usos compatibles, cuya dimensión y características dependan de la demanda generada por la población residente. Como ejemplo cabe indicar: comercio en general, oficinas, talleres, artesanía, viveros, ventas de materiales y otros similares.

ARTICULO 1.4: para dotar de equipamientos a las áreas ocupadas y en los nuevos desarrollos, las Municipalidades exigirán la previsión de terrenos aptos para los equipamientos, dimensionados de acuerdo con los índices pautados para los ámbitos primario e intermedio, cualquiera sea la dimensión del área a desarrollar.

CAPÍTULO II

Áreas para equipamientos urbanos

ARTÍCULO II.1. Las áreas urbanas se deberán equipar con usos comunales de libre utilización por toda la población, salvo lo pautado en el Artículo III-2, Parágrafo Cuatro, de acuerdo con las disposiciones reglamentarias que correspondan. Los índices para equipar las áreas urbanas con usos comunales se expresan en metros cuadrados de terreno por habitante y se clasifican:

- En función del hombre:
 - Recreacionales y ambientales, tales como parques, campos de juego y de deporte.
 - Socio-culturales, tales como museos, teatros y cines.
 - Asistenciales tales como ambulatorio y hospitales; guarderías, orfanatos, asilos de ancianos.
 - Educativos, tales como escuelas, institutos técnicos, universidades.

- En función de las Instituciones de la Sociedad Humana:
 - La Administración Pública.
 - Servicios como cementerios, centrales telefónicas, sub estaciones eléctricas, viveros, plantas de tratamiento, rellenos sanitarios, garajes municipales, establecimientos penitenciarios y otros.

PARÁGRAFO ÚNICO: Las áreas requeridas para actividades comerciales e industriales, así como los equipamientos urbanos generales, dependen de las características propias de cada ciudad y por lo tanto no se consideran objeto de estas normas.

ARTICULO II.2. Índices para el cálculo de los Equipamientos Urbanos

- **EN LOS ÁMBITOS PRIMARIOS**

<u>Equipamiento genérico</u>	<u>índice (m2/habitante)</u>
Recreación como	
Parques, campos de juego	6,15
Canchas deportivas	
Educación como	
Pre-escolar, básica, media, vocacional	2,65

Asistencial como

Casa – cuna, guardería **0,25**

Social – cultural como

Asociación de vecinos, centro parroquial, **0,45**
Culto, cultura

SUB TOTAL 9,5

Del área total requerida para equipamientos recreacionales y educacionales, el sesenta y cinco (65) por ciento pueden ser parcelas privadas y siempre mantener el uso de equipamiento asignado. El resto se registrará por lo especificado en el artículo II.3

- **EN LOS AMBITOS INTERMEDIOS**

Equipamiento genérico índice (m2/habitante)

Recreación como

Parques y estadios comunales, canchas, **1,50**
Piscinas, plazas

Educación como

Media, superior, especial u otras **0,32**

Asistencial como, ambulatorio, hospital local, comedor popular

Orfelinato, residencia geriátrica **0,77**

Socio cultural como

Biblioteca, teatro, salas de exposiciones, **0,34**
Asociaciones culturales y benéficas

Administración pública y sedes de servicios como

Oficinas municipales, seguridad, justicia,
Bomberos, servicios públicos de redes, 0.57
Transporte

SUB TOTAL **3.50**

Las áreas requeridas para equipamientos intermedios se regirán por lo establecido en el artículo II.3

TOTAL PRIMARIOS E INTERMEDIOS **13 M2/HBTTE**

C.- EQUIVALENCIA EN METROS CUADRADOS DE CONSTRUCCIÓN PARA REURBANIZACIONES O REZONIFICACIONES

En las proposiciones de reurbanización o rezonificación, las áreas derivadas de los índices podrán ser sustituidas por áreas de construcción neta, equivalentes al **cuarenta (40)** por ciento del área de terreno requerida para los mismos usos **y podrán ser instaladas en edificaciones comerciales, residenciales o de otra índole** por lo que podrán ser consideradas como usos públicos o privados y en este último caso no corresponderá aplicar el artículo II.3

ARTÍCULO II.3: En los planes urbanos y en los nuevos desarrollos, públicos o privados, es obligatorio proveer las áreas requeridas para equipamientos primarios e intermedios. Los terrenos a seleccionar para los equipamientos serán dimensionados en unidades acordes con las normas que definan las características de las actividades, usos y edificaciones a instalar.

PARÁGRAFO UNO: Cuando las áreas destinadas a equipamientos sumen un área menor de 4.000 m² se **concentrarán** en una sola parcela.

PARAGRAFO DOS: REGALIAS POR INTEGRACION DE PROPIEDADES

Toda propiedad a ser urbanizada podrá optar por un aumento de la variable urbana en cuanto a densidad, pautada en la Ordenanza de Zonificación, en

función de su área propia o la resultante al integrarla con propiedades vecinas de acuerdo con la tabla siguiente:

Hasta diez (10) hectáreas	la densidad de la Ordenanza
Hasta veinte (20) hectáreas	incremento del cinco por ciento
Hasta cuarenta (40) hectáreas	incremento del diez por ciento
Hasta ochenta (80) hectáreas	incremento del veinte por ciento
Mayor de cien (100) hectáreas	incremento del veinticinco por ciento

PARAGRAFO TRES: el desarrollo de propiedades integradas deberá ser objeto de un proyecto del conjunto y prever la dotación de equipamientos requerida por la nueva población. La reversión de la integración de propiedades conlleva la anulación de la regalía otorgada.

Necesaria opinión legal

ARTÍCULO II.4: Características físicas de los terrenos para situar equipamientos urbanos:

Dentro del área del terreno, sea regular o irregular, deberá ser posible inscribir un rectángulo cuya relación de ancho a lo largo sea mayor o igual a 1:3 y cuya área sea mayor que el cincuenta (50) por ciento del área total del terreno

- Deben ubicarse en áreas con pendientes similares a las del promedio de las parcelas.
- Las condiciones mecánicas del suelo deberán ser apropiadas para instalar el uso comunal previsto en condiciones económicas similares a las del promedio de las parcelas.

Deben estar ubicados en terrenos sin vulnerabilidad ante amenazas de deslaves, derrumbes, socavaciones u otros eventos.

Los equipamientos urbanos deben contar con acceso vehicular y peatonal y prever la movilidad de personas discapacitadas.

Se pueden agrupar equipamientos urbanos entre sí o con áreas de vivienda, siempre que haya compatibilidad o (y) complementariedad. Al efecto, la Autoridad Municipal correspondiente deberá promulgar un instructivo específico.

ARTÍCULO II.5. En los desarrollos de viviendas turísticas o temporales, el equipamiento se calculará en base al índice global del 15 m² por habitantes y se destinará a usos recreacionales. En la medida en que sea necesaria la provisión de los demás equipamientos, el área requerida se habilitará a expensas del uso recreacional, siempre que no se alteren los índices del Artículo II.2.

CAPÍTULO III

Disposiciones Administrativas

ARTÍCULO III.1. El sistema de planes urbanos pautado en la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística deberá incluir la dotación de equipamientos, su situación y la accesibilidad. Al efecto:

Deberán indicar una sub división aproximada del territorio en **ámbitos** intermedios y de los centros de servicios

Deberá ubicar los equipamientos generales que sean características únicas de las ciudades, tanto dentro del ámbito general o en su periferia.

Deberán definir la estructura vial general y la local principal así como la zonificación general

ARTÍCULO III.2. El promotor del desarrollo urbano o los propietarios de las parcelas, cuando aquellos cesen en sus funciones, serán responsables del suministro y mantenimiento de los espacios para equipamientos y de los servicios de dicho desarrollo. Las Municipalidades sólo asumirán estas responsabilidades a partir del momento en que el desarrollo sea recibido. La responsabilidad decenal prevista en Código Civil será especialmente exigida en cuanto a la vialidad, los servicios de redes y los terrenos destinados a equipamientos.

PARÁGRAFO UNO: Los proyectos de nuevos desarrollos urbanos deberán celebrar **convenios de variables naturalezas contractuales para** regir las

relaciones entre vecinos y establezca la obligación de contribuir a sufragar los gastos o inversiones convenidas por la mayoría, una vez las obras urbanísticas hayan sido recibidas por la autoridad municipal.

PARAGRAFO DOS: Las lotificaciones o ventas de tierras sin servicios urbanos, deberán establecer una asociación de propietarios, para regir las relaciones entre vecinos y establezca la obligación de contribuir a sufragar los gastos o inversiones convenidas por la mayoría para concluir las obras. Son desarrollos urbanísticos equivalentes a programas de Habitación Progresiva contemplados en la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística y por lo tanto, solo serán recibidas por las Autoridades las cuales una vez concluidas las obras y reservados los espacios para equipamientos, podrán celebrar convenios o contratos para administrar, mantener, mejorar y cuidar los equipamientos.

PARÁGRAFO TRES: Cuando los ámbitos o las ciudades en general, cambien sus características demográficas o funcionales, las Autoridades Municipales, como representantes del interés general, podrán proponer variar los usos iniciales a las Asociaciones de Vecinos o a otras formas de organización comunal y las opiniones de estas no tendrán carácter vinculante.

PARÁGRAFO CUATRO: Se podrá reservar para uso restringido de los residentes hasta el cincuenta (50) por ciento del área requerida para el equipamiento recreacional y sociocultural.

ARTÍCULO III.3. El área para el equipamiento urbano está incluida dentro del costo de las parcelas y, por lo tanto, es un bien común e inajenable de los vecinos. Las Autoridades Municipales actuarán como administradores y siempre los mantendrán como un uso genérico para equipamiento.

ARTÍCULO III.4. Los planes urbanos y las Urbanizaciones o parcelamientos auspiciados o desarrollados por la Administración Pública, deberán acatar lo estipulado en estas normas.

CAPÍTULO IV

Disposiciones Finales

ARTÍCULO IV.1. Las Autoridades Municipales y el Ministerio de -----
- velarán por el acatamiento a estas normas en el proyecto, construcción y
gestión de nuevos desarrollos y en la elaboración de los planes urbanísticos.

ARTÍCULO IV.2. Se **deroga** la resolución N° 151 de fecha 14 de Agosto de
1985, publicada en la Gaceta Oficial de la República de Venezuela N° 33.289
de fecha 14 de agosto 1985, **de conformidad con el** artículo 82 de la Ley
Orgánica de Procedimientos Administrativos.

Comuníquese y Publíquese,

Ministro de -----.