

REGLAMENTO DE LA LEY ORGANICA DE ORDENACION URBANISTICA

CORTESÍA DE: PANTIN & ASOCIADOS

E-MAIL: law@cantv.net

Gaceta Oficial N° 34.678 de fecha 19 de marzo de 1991

Decreto N° 833

29 de marro de 1990

CARLOS ANDRES PEREZ
Presidente de la República

En uso de la atribución que le confiere el ordinal 10 del artículo 190 de la Constitución, en Consejo de Ministros,

Decreta

el siguiente,

REGLAMENTO DE LA LEY ORGÁNICA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

TITULO I

Disposiciones Fundamentales

Artículo 1°. El presente Reglamento tiene por objeto desarrollar principios y normas contenidas en la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística, sin perjuicio de los Reglamentos especiales que dicte el Ejecutivo Nacional sobre materias específicas reguladas por la mencionada Ley.

Artículo 2°. Los Organismos Públicos con competencia en materia de Ordenación Urbanística deberán ejercerla con criterios de eficiencia, de coordinación administrativa y de participación ciudadana con el objeto de salvaguardar y mejorar la calidad de la vida urbana.

Artículo 3°. Los Organismos nacionales deberán estimular la creación y fortalecimiento de organismos Municipales e intermunicipales de planificación y gestión urbana, y colaborar, en materias urbanísticas, con la Asociación Civil que, para la asistencia al desarrollo de las entidades locales, se constituya conforme a lo previsto en la [Ley Orgánica de Régimen Municipal](#).

Artículo 4°. A los efectos de lo previsto en el [artículo 54 Parágrafo Único de la ley](#), se entiende por áreas urbanas las comprendidas dentro de la poligonal urbana del Plan de Ordenación Urbanística.

TITULO II

De la Planificación Urbanística

Capítulo I

De la Planificación Urbanística Nacional

Sección I

Disposiciones Generales

Artículo 5°. La planificación urbanística nacional se orientará fundamentalmente hacia la organización del territorio objeto de planificación.

Artículo 6°. Los Planes de Ordenación Urbanística y los demás instrumentos de planificación urbanística tendrán por base una visión de conjunto del espacio urbano nacional y regional de las actividades desarrolladas en dicho espacio y de las políticas generales y sectoriales de desarrollo urbano que defina el Ejecutivo Nacional.

Igualmente dichos planes tendrán en cuenta las características y particularidades locales e indicarán los estudios y análisis complementarios que deberán realizarse a nivel local.

Artículo 7°. Para la determinación del contenido de los Planes de Ordenación Urbanística se atenderá a las previsiones establecidas en la presente sección.

Artículo 8°. La definición estratégica del desarrollo urbano del área objeto del Plan de Ordenación Urbanística, realizada sobre la base de los diversos aspectos que puedan determinarla o condicionarla, señalará las acciones y regulaciones generales prioritarias para orientar y guiar con armonía el crecimiento de dicha área hacia la función que deberá cumplir en el ámbito nacional y regional.

La función de las ciudades y centros poblados será determinada atendiendo a las circunstancias y características existentes derivadas tanto de su condición de partes del sistema de ciudades, como de su potencial urbano y de los objetivos de desarrollo nacional y regional.

Artículo 9°. La delimitación de las áreas de posible expansión de las ciudades y centros poblados se hará sobre la base del previsible crecimiento demográfico, y tomando en consideración la potencialidad de suministro de los servicios nacionales y municipales, así como las características y particularidades de las ciudades y centros poblados correspondientes y de las limitantes físico naturales del área.

En ningún caso, la expansión de las ciudades y centros poblados por efecto de la decisión de organismos municipales y del sector privado comprometerá de por sí las acciones o servicios de los organismos nacionales.

Artículo 10. La determinación de los aspectos ambientales que se incluirán en los Planes de Ordenación Urbanística se realizará atendiendo a las limitaciones o restricciones establecidas por los organismos competentes.

Cuando a los fines de preservar o mejorar la calidad ambiental fuere necesario establecer otras regulaciones, el Ministro del Desarrollo Urbano las propondrá al Ministro del Ambiente y de los Recursos Naturales Renovables y a otros Organismos a los fines de que sean adoptadas las decisiones pertinentes.

Artículo 11. El sistema de vialidad urbana primaria comprenderá el lineamiento, diseño funcional y características de la trama vial arterial y colectora, teniendo en cuenta el sistema vial nacional que defina el Ministerio de Transporte y Comunicaciones.

Artículo 12. La red de abastecimiento de agua potable y la de cloacas comprenderá el señalamiento de las redes matrices, determinadas conjuntamente con el Instituto Nacional de Obras Sanitarias y el Ministerio de Sanidad y Asistencia Social. Los demás servicios de red serán determinados conjuntamente con los organismos que los suministren.

Artículo 13. El sistema de drenaje primario incluirá el trazado y las características de las redes de drenaje, así como las acciones de organismos nacionales y locales necesarias para su ejecución y mantenimiento. Igualmente el plan indicará las interrelaciones entre el medio ambiente y el sistema de drenaje, especialmente en lo relativo a las planicies de inundación y condiciones para utilizarlas.

Artículo 14. La delimitación de las franjas de seguridad de los corredores de servicios públicos se hará teniendo en cuenta los señalamientos de los organismos nacionales competentes según la materia.

Artículo 15. Las acciones que los organismos públicos realizarán en el ámbito determinado por el plan estarán comprendidas en los programas, proyectos y obras. Estas deberán ser ejecutadas en los plazos especificados en el Plan.

Las acciones a que se refiere este artículo serán objeto de un programa de actuaciones urbanísticas, el cual será incorporado al respectivo plan.

Artículo 16. La determinación de los equipamientos se hará de conformidad con las normas para equipamiento urbano dictadas por el Ministerio del Desarrollo Urbano y cualesquiera otras que fueran aplicables.

Artículo 17. Las medidas económico-financieras necesarias para la ejecución del plan comprenderán los lineamientos para la inversión pública que el plan prevea dentro de su ámbito de actuación. El plan deberá indicar los montos estimados para la ejecución y los demás aspectos necesarios para la ejecución de la inversión.

Igualmente, el plan podrá señalar las medidas económico-financieras necesarias para el mejoramiento cuantitativo o cualitativo de los servicios urbanos que requieran el concurso o participación de los particulares. En estos casos, el plan se limitará a indicar alternativas a los fines del estudio de su instrumentación por los sectores público y privado.

Sección II

De la Elaboración de los Planes de Ordenación Urbanística

Artículo 18. Para la elaboración de los Planes de Ordenación Urbanística el Ministerio del Desarrollo Urbano mantendrá relaciones permanentes de coordinación y concertación con los demás organismos públicos, mediante los mecanismos administrativos adecuados que establezca dicho Ministerio según las características de los Planes.

Artículo 19. Para la elaboración de los Planes de Ordenación Urbanística, el Ministerio del Desarrollo Urbano requerirá de los organismos públicos, los estudios, informes, análisis, datos estadísticos y demás documentos técnicos y administrativos que sean relevantes para la determinación del contenido del plan.

Los organismos darán respuesta a la solicitud del Ministerio del Desarrollo Urbano, en el plazo que fuera procedente conforme a lo depuesto en la [Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos](#).

Artículo 20. Los Organismos a que se refiere el artículo anterior deberán adoptar las medidas necesarias para prestar eficientemente la cooperación requerida por el Ministerio del Desarrollo Urbano para la elaboración de los planes urbanísticos.

Sección III

De la Resolución Aprobatoria de los Planes de Ordenación Urbanística

Artículo 21. La Resolución del Ministerio del Desarrollo Urbano mediante la cual entrará en vigencia el Plan de Ordenación Urbanística contendrá:

1. La definición estratégica del desarrollo urbano del área objeto del Plan contenido dentro de la poligonal urbana, así como los criterios de utilización pública e interés nacional adoptados para la organización urbana de dicha área, según los términos señalados en los artículos 8°, 9° y 10° de este Reglamento.
2. Indicación de restricciones y limitaciones existentes del plan que condicionen el uso del suelo.

3. Las regulaciones sobre uso y sus densidades.
4. Las actuaciones que corresponda realizar a los organismos públicos, de acuerdo a los plazos establecidos en cada caso.
5. Los planos, mapas o gráficos que se consideren pertinentes, a los efectos de ilustrar el contenido del plan.

Parágrafo Único: Además la Resolución aprobatoria del Plan, hará referencia a los estudios básicos que fundamentan las determinaciones contenidas.

Sección IV

De los Programas de Actuaciones Urbanísticas

Artículo 22. Los organismos nacionales podrán acordar programas conjuntos de actuaciones urbanísticas con los organismos regionales, estatales y locales.

Sección V

De los Nuevos Centros Poblados y Ciudades

Artículo 23. La creación de nuevos centros poblados y ciudades, que desarrollen organismos del sector público o los particulares de conformidad con lo señalado en el [artículo 25 de la Ley](#), se regirá por lo dispuesto en la presente sección en los Planes de Ordenación del Territorio y en el reglamento especial que dicte el Ejecutivo Nacional.

Artículo 24. Para el desarrollo de nuevos centros poblados y ciudades, por parte de los organismos del sector público o los particulares, se requerirá la elaboración del correspondiente Plan de Ordenación Urbanística.

Capítulo II

De la Planificación Urbanística Local

Artículo 25. Los planes de Desarrollo Urbano Local serán formulados con sujeción a los Planes de Ordenación Urbanística, a las demás normas y procedimientos técnicos a que se refiere el presente reglamento y a otras normas y procedimientos de igual naturaleza que, en razón de las características y particularidades de las ciudades y centros poblados, establezca el Ejecutivo Nacional, por órgano del Ministerio del Desarrollo Urbano.

Artículo 26. A los fines de las precisiones sobre usos y sus intensidades, así como sobre los demás aspectos que afecten el ejercicio de los derechos de los particulares, la ordenanza del Plan de Desarrollo Urbano Local contendrá una parte motiva, una parte dispositiva y una parte gráfica, atendiendo a las normas y procedimientos técnicos que dicte el Ejecutivo Nacional para la formulación de dichos planes.

Artículo 27. El ámbito territorial de los planes de desarrollo urbano local podrá comprender uno o más centros poblados o ciudades o parte de ellos según las necesidades de la respectiva entidad local.

En los casos de ciudades o núcleos urbanos con expectativas de crecimiento no mayor de veinticinco mil (25.000) habitantes podrá adoptarse temporalmente esquemas de ordenamiento sumario elaborados de conformidad con las normas y procedimientos técnicos establecidos por el Ministerio del Desarrollo Urbano mediante Resolución.

El Ejecutivo Nacional por órgano del Ministerio del Desarrollo Urbano a Solicitud del órgano competente de los Municipios u otras entidades locales, podrá elaborar los Planes de Desarrollo Urbano Local y los Esquemas de Ordenamiento Sumario.

Artículo 28. Los procedimientos técnicos para la formulación de los Planes especiales y Esquemas de Ordenamiento Sumario estarán contenidos en los manuales para la elaboración

de planes y las guías metodológicas de carácter técnico que elabore el Ministerio del Desarrollo Urbano.

Tanto los manuales para elaboración de planes como las guías tendrán carácter técnico indicativo y no podrán afectar el ámbito de competencias municipales.

La utilización de los manuales dependerá de las características de la respectiva localidad.

Artículo 29. Los manuales y guías metodológicas serán aprobados por Resolución del Ministerio del Desarrollo Urbano, y publicados en ediciones oficiales, conforme a lo previsto en la [Ley de Publicaciones Oficiales](#).

El Ministerio del Desarrollo Urbano remitirá a los Municipios los manuales y guías publicados.

Artículo 30. El Ministerio del Desarrollo Urbano mantendrá permanentemente la actividad de investigación en el área de Normas Urbanísticas y de construcción, así como en lo referente a técnicas de Planificación y prestará el apoyo necesario a los Municipios en este campo.

Artículo 31. El Ministerio del Desarrollo Urbano podrá elaborar planes para atender a la ordenación urbanística de áreas que sean asiento de actividades socio-económicas contempladas en programas específicos de desarrollo económico nacional o regional.

Dichos planes contendrán la definición del uso del suelo en función del carácter principal establecido en el programa específico de desarrollo antes mencionado.

Artículo 32. Todo plan especial deberá acompañarse del correspondiente programa de inversión, a cuyo efecto los organismos públicos adoptarán las medidas necesarias para afectar los créditos presupuestarios correspondientes. Las obligaciones de los particulares se establecerán en el respectivo convenio.

TITULO III

De las Reservas Públicas Nacionales de Tierras Urbanas

Artículo 33. Para asegurar la utilización de las tierras públicas según las previsiones contenidas en los planes de ordenación urbanística, se constituirá un catastro de los patrimonios públicos de tierras susceptibles de ser constituidos en reservas públicas nacionales de tierras.

En el catastro se inscribirán bienes inmuebles pertenecientes a la República, los Institutos Autónomos, las Empresas del Estado, las Asociaciones y Fundaciones del Estado o a otros organismos nacionales.

Artículo 34. El catastro a que se refiere el artículo anterior tendrá carácter puramente administrativo y, en consecuencia, no afectará la naturaleza y régimen jurídico de los bienes ni las condiciones de uso establecidas en leyes especiales.

Artículo 35. El Ministerio del Desarrollo Urbano, con la colaboración de los demás organismos públicos, organizará y administrará el catastro de los patrimonios públicos de tierras, a cuyo fin mantendrá registros actualizados acerca del organismo titular del inmueble, de la ubicación, extensión y uso de éste y de cualesquiera otras circunstancias administrativas que fueren pertinentes.

En los casos de cesión de terrenos, edificaciones o instalaciones para dar cumplimiento a lo establecido en las leyes, el organismo a cuyo nombre se haga la cesión, enviará copia del respectivo documento al Ministerio del Desarrollo Urbano.

Artículo 36. Las reservas públicas de tierras urbanas tendrán por objeto asegurar la disponibilidad de bienes inmuebles para promover el desarrollo ordenado de los centros urbanos, proveer la creación de otros nuevos, atender la expansión urbana y la provisión del

equipamiento y la infraestructura, facilitar la construcción de viviendas de interés social y, en general, para cualquier otro fin cónsono con el interés público urbanístico.

Las mencionadas reservas estarán integradas por bienes pertenecientes a la República, los Institutos Autónomos, las Empresas del Estado, las Asociaciones y Fundaciones del Estado, que se afecten a los fines antes señalados según el procedimiento previsto en el artículo 40 de este Reglamento.

Artículo 37. A los efectos de la constitución de reservas públicas de tierras urbanas, se entenderá por inmuebles de real expectativa urbana los terrenos y construcciones comprendidos en el ámbito territorial del plan de ordenación urbanística.

Artículo 38. La Constitución de reservas públicas de tierras urbanas se hará por decisión del Presidente de la República, en Consejo de Ministros, a proposición del Ministerio del Desarrollo Urbano, quien presentará una motivación razonada en cada caso, oída previamente la opinión de los organismos titulares o de adscripción de los correspondientes inmuebles.

La decisión del Presidente en Consejo de Ministros indicará:

1. La identificación del inmueble y del organismo propietario.
2. La orden de proceder a realizar los trámites legales y administrativos que fueren necesarios, conforme al régimen jurídico aplicable según la naturaleza del bien y el carácter jurídico del organismo propietario, para destinar el inmueble al uso correspondiente.

Artículo 39. Cuando para la afectación del uso de los inmuebles a que se refiere el artículo 35 de este Reglamento fuera indispensable, por razones legales o administrativas, adscribir el inmueble al Ministerio del Desarrollo Urbano, la República, en ejercicio del derecho de preferencia previsto en el [artículo 57 de la Ley](#), lo adquirirá del organismo titular por vía de transferencia, de compra o de otro procedimiento que fuere procedente conforme a la legislación aplicable y lo adscribirá al Ministerio del Desarrollo Urbano.

Artículo 40. Cuando se trate de inmuebles pertenecientes a los organismos señalados en el artículo 36 de este Reglamento, no constituidos en reservas públicas de tierras urbanas y sobre los cuales no existieran planes especiales de uso, la autoridad urbanística nacional o municipal podrá adquirirlos con preferencia a terceros, en los mismos términos y condiciones que el organismo propietario estuviese dispuesto a venderlo a aquellos y siempre con sujeción al Régimen Jurídico aplicable, según la naturaleza del bien y el carácter administrativo del organismo titular.

A los fines del ejercicio del derecho de preferencia previsto en el [artículo 57 de la ley](#), los organismos públicos propietarios de las tierras urbanas notificarán a la autoridad urbanística nacional y municipal los términos y condiciones en que dichos organismos estén dispuestos a venderlos, debiendo la autoridad administrativa manifestar dentro de los treinta (30) días continuos siguientes a la notificación su voluntad de ejercer el derecho de preferencia. En el caso de que la autoridad urbanística manifieste su voluntad de ejercer el derecho de preferencia, la adquisición respectiva deberá ejecutarse dentro de un plazo de sesenta (60) días continuos contados a partir de la manifestación de voluntad de ejercer el derecho de preferencia. Vencido como sea el plazo para manifestar la voluntad de ejercer el derecho de preferencia, o para ejecutarla adquisición, según fuera el caso, caducará el derecho de preferencia y el respectivo organismo público quedará en libertad de vender a cualquier interesado en los términos que hubiera comunicado a la autoridad urbanística.

Artículo 41. A los fines de la constitución de patrimonios públicos municipales de tierras y reservas públicas municipales de tierras urbanas, el Ministerio del Desarrollo Urbano propondrá a los Municipios la adopción, por vía de ordenanza, de previsiones similares a las contenidas en el presente Título.

Igualmente, el Ministerio del Desarrollo Urbano, mantendrá intercambio de información con los Municipios en relación a los patrimonios públicos de tierras y reservas públicas de tierras urbanas de carácter nacional y municipal.

TITULO IV

De la Ejecución del Desarrollo Urbano

Capítulo I

Disposiciones Generales

Artículo 42. Las asociaciones o sociedades que, con carácter permanente o temporal, constituyen los organismos nacionales, entre sí o con los organismos y entidades locales, a los fines de la ejecución del desarrollo urbanístico, podrán adoptar carácter civil o mercantil y tener por objeto la realización de actividades, programas, proyectos u obras de carácter urbanístico.

Artículo 43. En los estatutos de las asociaciones o sociedades a que se refiere el artículo anterior, se incorporarán las cláusulas que sean necesarias para coordinar la acción de la respectiva asociación o sociedad con los planes y programas del Ejecutivo Nacional. Los organismos de la Administración Pública Nacional, Central y Descentralizada deberán, previamente a la constitución de la respectiva Asociación o Sociedad, informar circunstanciadamente al Ministerio del Desarrollo Urbano.

Artículo 44. Los convenios de afectación de fondos, previstos en el [artículo 61 de la Ley](#), que celebren los organismos nacionales entre sí y con los organismos locales indicarán las actividades, programas, proyectos u obras específicas de interés urbanístico cuyo pago, total o parcial, será realizado con fondos de los organismos y que suscriban los convenios mencionados. Igualmente, en éstos se indicará el concepto y monto del gasto correspondiente a cada organismo, así como el compromiso de afectar el crédito o créditos presupuestarios correspondientes según el régimen presupuestario aplicable.

Artículo 45. Los convenios de concertación entre los organismos públicos y los particulares para la ejecución de proyectos específicos establecerán los derechos y obligaciones de las partes e indicarán, por lo menos:

- a. La identificación del proyecto y de su relación con el respectivo Plan de Ordenación Urbanística de Desarrollo Urbano Local o Plan Especial, si fuera el caso.
- b. Las acciones que corresponderá realizar a cada una de las partes.
- c. Los aportes en dinero o en especie que deberán afectarlas partes y las proyecciones financieras de ingresos y egresos.
- d. El plazo de ejecución.
- e. La propiedad de los bienes afectos al proyecto u obra a realizar, según la naturaleza de aquellos y de estos.
- f. Los demás aspectos que fuera necesario indicar, según la naturaleza del proyecto a ejecutar.

Artículo 46. Los convenios que celebre el Ejecutivo Nacional con los organismos municipales para procurar la adecuación de las actuaciones urbanísticas de estos con las políticas y actuaciones nacionales serán suscritos por órgano del Ministerio del Desarrollo Urbano.

Capítulo II

De las Modalidades de Ejecución del Desarrollo Urbanístico

Artículo 47. Se entiende por programas de desarrollo urbano a los fines de la constitución de empresas entre organismos públicos o con la participación mayoritaria o minoritaria de los particulares, para la ejecución de planes y programas de desarrollo urbano, los siguientes:

- a. Los de expansión y renovación urbana.

- b. Los de desarrollos de viviendas.
- c. Los de vialidad y transporte.
- d. Los de ordenamiento de los barrios, de ranchos y de asentamientos no controlados.
- e. Los de urbanismo progresivo.
- f. Los que afecten la localización de la industrias y el comercio.
- g. Los de desarrollo de servicios públicos, tales como: acueductos, cloacas, alcantarillas, canalizaciones, gas, teléfonos y electricidad.
- h. Los de instalaciones educacionales, asistenciales, recreacionales, deportivas, culturales, religiosas y se servicios administrativos.
- i. Las de edificaciones y construcciones públicas.
- j. Los desarrollos turísticos.
- k. Los de saneamiento y educación ambiental urbanos.
- l. Los demás que determine el Ejecutivo Nacional por órgano del Ministerio del Desarrollo Urbano.

Artículo 48. El Ministerio del Desarrollo Urbano, establecerá las características y condiciones generales que deberán reunir los Programas señalados en el artículo 47 para que puedan considerarse como programas de Desarrollo Urbano a los fines de su aplicación.

Capítulo III

De la Urbanización de Terrenos

Artículo 49. Los parcelamientos urbanísticos se sujetarán a las disposiciones que establezcan las ordenanzas municipales correspondientes; así como las normas técnicas aplicables.

Artículo 50. Las reservas de terrenos en los proyectos de urbanización para la localización de edificaciones, instalaciones y servicios colectivos serán determinadas conforme a lo establecido en los planes de ordenación urbanística y de desarrollo urbano local, las normas de equipamiento urbano y normas urbanísticas especiales, técnicas o administrativas, nacionales y municipales que establezcan los organismos competentes conforme a la Ley.

Capítulo IV

De los Desarrollos de Urbanismo Progresivo

Artículo 51. Los desarrollos de urbanismos progresivos podrán ejecutarse a través de cualquiera de las modalidades previstas en el Capítulo II del Título VI de la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística y con sujeción a las disponibilidades de orden técnico aprobadas por las autoridades nacionales y locales que le sean aplicables.

Artículo 52. A los efectos previstos en el literal F) del Artículo 2º de la Ley de ventas de parcelas, en los documentos de Urbanización o Parcelamiento correspondientes a desarrollo de urbanismo progresivo, se indicarán en forma expresa el nivel de construcción inicial proyectado, previamente conformado por la autoridad local competente, de acuerdo a los Artículos 84 y 85 de la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística.

Artículo 53. En todo caso, el nivel mínimo inicial para los desarrollos de urbanismo progresivo, deberá garantizar la construcción y operatividad de los sistemas de aducción de agua potable y electricidad a cada una de las parcelas, así como el alumbrado público y los sistemas de cloacas y drenajes.

TITULO V

Del Control de la Ejecución de Urbanizaciones y Edificaciones

Capítulo I

Disposiciones Fundamentales

Artículo 54. El presente título regula el establecimiento de normas y procedimientos técnicos dictados por el Ejecutivo Nacional para la ejecución de urbanizaciones y edificaciones, y establece normas y procedimientos administrativos complementarios para el control de dicha ejecución conforme a la Ley.

Capítulo II

De las Normas y Procedimientos Técnicos

Artículo 55. Constituyen normas y procedimientos técnicos en materia de urbanismo y edificación: las reglas, especificaciones, ensayos y requisitos de carácter científico, técnico o práctico de aceptación general, establecidos por los organismos competentes con fundamento en resultados consolidados de la ciencia, la tecnología o la experiencia, para la realización, mantenimiento y control de la ejecución de obras de ingeniería, arquitectura y urbanismo y para la elaboración de estudios y proyectos relativos a dichas obras.

Artículo 56. El control del cumplimiento de las normas y procedimientos técnicos de proyecto y construcción por parte de los organismos públicos competentes se realizará en los términos establecidos en la Ley, en este Reglamento y en las respectivas Ordenanzas Municipales.

En los casos de productos o servicios sujetos a la Ley sobre Normas Técnicas y Control de Calidad, se aplicarán, además, las disposiciones de control previstas en dicha Ley y en los Reglamentos y Decretos sobre la materia.

Artículo 57. El Ministerio del Desarrollo Urbano conjuntamente con los demás Ministerios podrá cuando lo juzgue conveniente, crear Comités, que tendrán por objeto elaborar Proyectos de Normas y Procedimientos Técnicos, así como evaluar y revisar los existentes.

En los mencionados Comités podrán incluirse la representación de la Comisión Venezolana de Normas Industriales (COVENIN) y del sector privado.

Artículo 58. El Ministerio del Desarrollo Urbano deberá publicar y mantener actualizado un compendio de Normas y Procedimientos Técnicos Nacionales, en las ediciones oficiales que fueran necesarias para el debido conocimiento público de dichas Normas y Procedimientos.

Artículo 59. El Ministerio del Desarrollo Urbano consultará a la Comisión Venezolana de Normas Industriales (COVENIN) en las materias relacionadas con la aplicación de la Ley sobre Normas Técnicas y Control de Calidad.

Capítulo III

De las Variables Urbanas Fundamentales

Artículo 60. En el caso de las urbanizaciones, las variables urbanas fundamentales contempladas en el Artículo 86 de la Ley comprenderán los siguientes aspectos, a los cuales se extenderá la constatación de su cumplimiento:

1. El uso correspondiente será el que asigne, en la esfera de su respectiva competencia, el Plan de Ordenación Urbanística, el Plan de Desarrollo Urbano Local, los Planes Especiales y el Esquema de Ordenamiento Sumario si éste fuera procedente.
2. El espacio requerido para la trama vial arterial y colectora será aquel contemplado, por razones de transporte y circulación en el Plan de Ordenación Urbanística, el Plan de Desarrollo Urbano Local, los Planes Especiales, y el Esquema de Ordenamiento Sumario, si éste fuera procedente.
3. La incorporación a la trama vial arterial y colectora se realizará sin desmejorar las vías existentes u otros bienes del servicio público y en los puntos y con las características que señale el Plan de Ordenación Urbanística, el Plan de Desarrollo Urbano Local, los

Planes Especiales, y el Esquema de Ordenamiento Sumario, si éste fuera procedente. Para dicha incorporación deberán preverse, por razones de transporte y circulación, los espacios necesarios para la conexión de las vías colectoras a las arteriales, y de las vías locales principales a las vías colectoras.

4. Las restricciones por seguridad o por protección ambiental comprenderán las regulaciones administrativas establecidas por los organismos competentes conforme ala Ley y que afecten la construcción de urbanizaciones en lo relativo a:
 - a. El uso, la densidad y otros aspectos que deban preverse en las urbanizaciones próximas a instalaciones o establecimientos militares, penales, policiales, de defensa civil, puertos, aeropuertos, cuarteles de bomberos e instalaciones y establecimientos similares a los mencionados.
 - b. La utilización de las franjas de terreno afectadas por los corredores de servicios públicos tales como poliductos de hidrocarburos, líneas de alta tensión eléctrica, troncales telefónicas y tuberías matrices de gas y agua.
 - c. La utilización de terrenos afectados por normas de protección de los recursos naturales renovables o de protección de costas marítimas, lacustres o fluviales.
 - d. Las previsiones derivadas de los estudios necesarios para determinarlos riesgos geológicos y la factibilidad geológica del proyecto de urbanización.
 - e. La utilización de terrenos afectados por normas de preservación de visuales de valor escénico o de sitios de interés histórico, artístico, turístico, cultural o recreacional, establecidos en los Planes u otros instrumentos de planificación y dictados por los organismos competentes.
 - f. Las demás regulaciones administrativas establecidas en leyes especiales y complementadas por normas sublegales dictadas conforme a dichas leyes.
5. La densidad bruta de población, que deberá referirse siempre al área total de la propiedad, será la prevista en el Plan de Ordenación Urbanística, el Plan de Desarrollo Urbano Local, los Planes Especiales y el Esquema de Ordenamiento Sumario, si éste fuera procedente.
6. La dotación, localización y accesibilidad de los equipamientos serán determinadas de acuerdo con las Normas de Equipamiento Urbano.
7. Las restricciones volumétricas que defina el Plan de Ordenación Urbanística, el Plan de Desarrollo Urbano Local, los Planes Especiales y el Esquema de Ordenamiento Sumario, si éste fuere procedente.

Artículo 61. En el caso de las edificaciones, las variables urbanas fundamentales contempladas en el artículo 87 de la Ley comprenderán los siguientes aspectos, a los cuales se extenderá la constatación de su cumplimiento:

1. El uso previsto en la zonificación.
2. El retiro de frente y el acceso, según lo previsto en el plan para las vías que colinden con el terreno o, en su defecto, en las ordenanzas que los establezcan.
3. La densidad bruta de población determinada por la Ordenanza de Zonificación.
4. El porcentaje de ubicación y el porcentaje de construcción determinados por la Ordenanza de Zonificación.
5. Los retiros laterales y de fondo previstos en la zonificación.
6. La altura prevista en la zonificación se aplicará en número de pisos o en altura absoluta.
7. Las restricciones por seguridad o por protección ambiental comprenderán las regulaciones administrativas establecidas por los organismos competentes conforme a la Ley y que afecten la construcción de edificaciones en lo relativo a:
 - a. La altura, el uso, la densidad y otros aspectos que deban preverse en edificaciones próximas a instalaciones o establecimientos militares, penales, policiales, de defensa civil, puertos, aeropuertos, cuarteles de bomberos e instalaciones y establecimientos similares a los mencionados.

- b. La utilización de las franjas de terreno afectadas por los corredores de servicios públicos tales como poliductos de hidrocarburos, líneas de alta tensión eléctrica, troncales telefónicas y tuberías matrices de gas y agua.
- c. La utilización de parcelas afectadas por normas de protección de los recursos naturales renovables o de protección de costas marítimas, lacustres o fluviales.
- d. Las previsiones derivadas de los estudios necesarios para determinar los riesgos geológicos y la factibilidad geológica del proyecto de edificación.
- e. La utilización de terrenos afectados por normas de preservación visuales de valor escénico o de sitios de interés histórico artístico, turístico, cultural o recreacional.
- f. Las demás regulaciones administrativas establecidas en leyes especiales o en normas sublegales dictadas conforme a éstas.

Del Procedimiento previo a la Construcción de Urbanizaciones y Edificaciones

Sección I

De la Información Urbanística a los Particulares

Artículo 62. Cualquier persona natural o jurídica podrá solicitar del Ministerio del Desarrollo Urbano y de los Municipios, información de carácter urbanístico general relacionada con la posibilidad de realizar proyectos de urbanizaciones o edificaciones.

La información que se suministre tendrá carácter orientador y en ningún caso implicará autorización, permiso o licencia para la ejecución de actividades. En el oficio de respuesta se hará constar tal circunstancia.

Artículo 63. Los particulares podrán consultar las bases de análisis, los documentos y los estudios técnicos y administrativos que hayan servido de base para la elaboración de los Planes de Ordenación Urbanística, de los Planes de Desarrollo Urbano Local o de cualquier otro instrumento de planificación urbana una vez aprobados éstos.

Sección II

De la Consulta Preliminar a los Organismos Municipales y de las Precisiones y Aclaratorias por parte de estos

Artículo 64. Toda persona interesada en construir una urbanización o una edificación podrá hacer una consulta preliminar, por escrito, al Concejo Municipal y al funcionario competente del Concejo Municipal, en la cual se solicite razonadamente el señalamiento de las normas legales, administrativas y técnicas aplicables al caso concreto consultado.

La consulta podrá acompañarse de un esquema preliminar o somero del proyecto o un anteproyecto a juicio del interesado.

Artículo 65. El funcionario competente del Concejo Municipal deberá contestar las consultas dentro del plazo aplicable, conforme a la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística, sin prejuzgar sobre el caso concreto consultado.

Artículo 66. Cuando por la naturaleza o complejidad del proyecto de urbanización o edificación o por la insuficiencia de regulación en los planes, ordenanzas o normas especiales fuera necesario realizar aclaratorias o precisiones de carácter técnico o administrativo sobre las

condiciones particulares de desarrollo del proyecto, el organismo competente según la materia de que se trate deberá hacerla a solicitud del interesado.

Artículo 67. El organismo municipal competente a los fines de dar respuesta a las consultas preliminares que les sean formuladas conforme a lo establecido en la Ley, podrá solicitar de los organismos nacionales competentes precisiones o aclaratorias con respecto a la aplicación de las variables urbanas fundamentales, las condiciones generales de urbanización o parcelamiento y .el nivel de dotación de las obras de servicios públicos.

Sección III

De las Certificaciones sobre Servicios Públicos

Artículo 68. Previamente al inicio de las construcción de urbanizaciones y edificaciones deberán obtenerse las certificaciones de la capacidad de suministro de los correspondientes servicios públicos provistos por el ente respectivo.

En ningún caso, para la expedición de la certificación a que se refiere este artículo se requerirá la previa presentación del respectivo proyecto.

Artículo 69. Los servicios sobre los cuales deberá obtenerse la certificación a que se refiere el artículo anterior serán los de agua potable aguas negras y electricidad, como servicios básicos esenciales a toda urbanización o edificación. Además, deberá obtenerse las certificación correspondiente a los demás servicios que sean exigidos por las respectivas ordenanzas municipales según el tipa y características de la urbanización o edificación.

Artículo 70. La respuesta a la solicitud de certificación sobre la capacidad de suministro del servicio indicará si éste puede prestarse de inmediato o dentro de determinado plazo, así como las condiciones o alternativas a que pudiera ajustarse la prestación del respectivo servicio conforme al régimen jurídico aplicable a este.

Artículo 71. Cuando el interesado solicite la incorporación al servicio, el organismo encargado de la prestación de éste verificará los aspectos técnicos del proyecto relacionado con el suministro o instalación del respectivo servicio.

Las observaciones formuladas por el organismo respectivo deberán ser atendidas por el interesado dentro del plazo que aquel fije, el cual no podrá ser inferior a treinta (30) días hábiles.

Sección IV

De los Proyectos

Artículo 72. Los proyectos de urbanizaciones o edificaciones deberán contener, con precisión suficiente para su ejecución, todos los elementos y características de la obra, determinados según las normas y procedimientos técnicos aplicables. Igualmente, deberán ajustarse a las variables urbanas fundamentales y a las demás regulaciones contenidas en los Planes de Desarrollo Urbano Local, las ordenanzas y otras normas legales o sublegales, nacionales o municipales, que afecten la construcción de urbanizaciones o edificaciones en aspectos específicos, según la naturaleza y características del proyecto.

Artículo 73. Los organismos nacionales y municipales que, conforme a las respectivas normas especiales, establezcan regulaciones que afecten la construcción de urbanizaciones o edificaciones en cuanto a su ubicación, aspectos ambientales, seguridad y defensa, conservación histórica, características de construcción u otros aspectos específicos deberán hacerlas del conocimiento público y tener a la disposición de los interesados la información correspondiente.

Las mencionadas regulaciones se indicarán en los correspondientes Planes de Ordenación Urbanística, de Desarrollo Urbano Local y Planes Especiales o cualquier otro instrumento de planificación urbana, según fuera el caso.

Artículo 74. El Organismo Municipal señalará mediante el acto administrativo correspondiente, los Organismos a los cuales deberán enviarse duplicados del expediente y de la constancia a que se refiere el artículo 85 de la Ley, así como la información del expediente que corresponda a cada organismo.

Capítulo V

De la Coordinación para el Control de la Ejecución de Urbanizaciones y Edificaciones

Artículo 75. La coordinación entre la autoridad urbanística nacional, los organismos nacionales sectorialmente competentes y los organismos municipales se realizará conforme a las normas contenidas en el presente Capítulo y en las ordenanzas municipales.

Artículo 76. A los fines del control del cumplimiento de las variables urbanas fundamentales, los organismos públicos nacionales estarán en la obligación de hacer del conocimiento de los organismos municipales las regulaciones sustantivas o de procedimiento relacionadas con la aplicación de dichas variables.

Artículo 77. El Inspector asignado o contratado por la obra de que se trate podrá, a los fines de la elaboración del informe previsto en el artículo 85 de la Ley, solicitar del organismo nacional correspondiente las precisiones o aclaratorias a que se refiere el artículo 70 de este Reglamento.

Artículo 78. Mediante resolución del Ministerio del Desarrollo Urbano y de los Ministerios que, directamente o a través de sus organismos adscritos tengan atribuciones urbanísticas, o por acuerdos del mencionado Ministerio con los Municipios, podrán establecerse los procedimientos de coordinación que se estimen convenientes para facilitar el control del cumplimiento de las variables urbanas fundamentales y de las demás regulaciones urbanísticas que afecten la construcción de urbanizaciones y edificaciones.

Capítulo VI

De la Inspección

Sección I

Disposiciones Fundamentales

Artículo 79. La verificación por parte de los organismos municipales competentes, del cumplimiento de las normas técnicas nacionales y municipales de urbanismo y edificación en la construcción de urbanizaciones y edificaciones, comprenderá siempre la verificación de las normas de proyecto directamente relacionadas con las variables urbanas fundamentales, así como la verificación de las normas de construcción.

Cuando a los fines de la mencionada verificación fuera necesario la realización de determinadas acciones o actos por el particular, el inspector lo informará por escrito al órgano municipal competente con el objeto de que éste ordene lo conducente.

Artículo 80. Los organismos nacionales podrán verificar, durante la ejecución de la obra y conforme a las respectivas leyes especiales, el cumplimiento de las normas técnicas nacionales de urbanismo y edificación que regulen los proyectos y la construcción de urbanizaciones y edificaciones.

Artículo 81. La verificación del cumplimiento de las normas técnicas nacionales en cuanto a urbanismo y edificación se realizará mediante las revisiones, ensayos, pruebas o técnicas de control de calidad que, según la naturaleza de la norma, establezca el Ministerio del Desarrollo

Urbano en las materias técnicas de su exclusiva competencia y, para las demás materias técnicas, las que establezca dicho Ministerio conjuntamente con los otros Ministerios que, directamente o a través de sus organismos adscritos participen en actividades urbanísticas.

En los casos de productos o servicios sujetos a la Ley sobre Las Normas Técnicas y Control de Calidad, la inspección del cumplimiento de la Norma Técnica se realizará conforme a lo previsto en dicha ley y en las demás normas que fueran aplicables.

Artículo 82. Las revisiones, ensayos, pruebas y técnicas a que se refiere el artículo anterior atenderán a principios, métodos y criterios racionales de inspección compatibles con el proceso de ejecución de la obra.

La paralización de la obra por razones de orden técnico solo procederá una vez obtenido el resultado de la revisión, ensayo, prueba o técnica respectiva.

Artículo 83. El ejercicio de la actividad de inspección acarrea responsabilidad de acuerdo a la Ley.

En los casos de irregularidades cometidas en ejercicio de las funciones de inspección, podrá el interesado formular la denuncia correspondiente ante el Ministerio del Desarrollo Urbano el cual la procesará e impondrá las sanciones pertinentes dentro del campo de sus competencias, o según el caso, remitirá la denuncia y el expediente que haya formado sobre la misma, a la autoridad que corresponda, a los mismos fines.

TITULO VI

De la Participación de la Comunidad

Artículo 84. Los convenios que celebren los organismos de la administración urbanística con las Asociaciones de Vecinos podrán tener por objeto la realización, por parte de estas, de actividades materiales directamente relacionadas con los intereses de las respectiva comunidad y ,en particular, el acondicionamiento y conservación de parques públicos y zonas verdes, la limpieza de área públicas, el mejoramiento de la señalización vial, la organización del tránsito y circulación en determinadas áreas, la construcción y mantenimiento de edificaciones e instalaciones de servicios comunales, la vigilancia y seguridad de determinadas áreas y los servicios de formación ala comunidad.

Artículo 85. Los convenios a que se refiere el artículo anterior se celebrarán con sujeción al régimen administrativo aplicable al respectivo organismo de la administración urbanística que celebre el convenio y deberán ser previamente consultadas con el respectivo Ministerio de adscripción en el caso de los organismos naciones.

Artículo 86. Los convenios de los organismos nacionales con las Asociaciones de Vecinos establecerán con precisión las actividades y operaciones materiales que estarán a cargo de la Asociación y la forma en que el respectivo organismo ejercerá la supervisión y control.

Artículo 87. A los fines de la ejecución de obras e inversiones en áreas urbanas, y particularmente de las destinadas al mejoramiento de barrios y a los desarrollos de urbanismo progresivo, el Ministerio del Desarrollo Urbano podrá establecer, conjuntamente con los demás organismos con inherencia en dichas áreas, convenios para la participación de las asociaciones de vecinos y de sus respectivos síndicos vecinales, así como de otras organizaciones que funcionen en la comunidad.

TITULO VII

Disposiciones Finales

Artículo 88. Las observaciones del Ministerio del Desarrollo Urbano sobre el Proyecto del Plan de Desarrollo Urbano Local, remitido por el Municipio, se circunscribirán a la conformación de dicho Plan con las normas y procedimientos técnicos establecidos para su formulación por el

Ministerio del Desarrollo Urbano y con las directrices determinantes contenidas en el Plan de Ordenación Urbanística correspondiente.

En aquellos casos que, en ausencia de un Plan de Ordenación Urbanística esté vigente un Plan Jerárquicamente inferior, será este Plan de Desarrollo Urbano Local, Plan Especulo Esquema de Ordenamiento Sumario, se requiere que una vez promulgado el Plan de Ordenación Urbanística los Planes supeditados a él sean reformulados si así se requiere, adaptándose al Plan de Ordenación Urbanística en un plazo no mayor de un (1) año, contado a partir de la promulgación del Plan de Ordenación Urbanística.

TITULO VIII

Disposiciones Transitorias

Artículo 89. La asignación de variables urbanas fundamentales por los Municipios para la construcción de urbanizaciones en ciudades y centros poblados, si no cuentan con planes de ordenación urbanística, ni de desarrollo urbano local, ni ordenanzas de zonificación serán sometidas a la previa aprobación del Ministerio del Desarrollo Urbano de acuerdo a lo establecido en el artículo 125 de la Ley.

La aprobación de dichas variables se realizará con sujeción a las siguientes normas:

1. El uso será determinado con sujeción a las normas y planes para la ordenación del territorio que fueren aplicables y, en su defecto, tomando en cuenta la vocación natural de los terrenos, así como los estudios de ordenación del territorio u ordenación urbanística que hubieren efectuado los organismos competentes.
2. El espacio requerido para la trama vial arterial y colectora será determinado en función de la conexión racional con la vialidad existente.
3. La incorporación a la trama vial arterial y colectora se realizará en los puntos y con las características que señale el Ministerio del Desarrollo Urbano. Para dicha incorporación deberán preverse, por razones de transporte y circulación, los espacios necesarios para la conexión de las vías colectoras a la arteriales y de las vías locales principies a las vías colectoras.
4. Las restricciones por seguridad o por protección ambiental serán las contempladas en el artículo 60, ordinal 4° de este Reglamento.
5. La densidad bruta de población estará siempre referida al área total de la propiedad, y será determinada con sujeción a las normas para la ordenación del territorio que fueren aplicables.
6. La dotación, localización y accesibilidad de los equipamientos serán determinados para cada caso concreto aplicando las normas nacionales y municipales correspondientes.
7. Las restricciones volumétricas serán definidas guardando similitud con las predominantes en las áreas desarrolladas circundantes y determinadas en función de la vocación natural de los terrenos y de los estudios de ordenación territorial o de la ordenación urbanística que hubieren realizado los organismos competentes.

Artículo 90. La asignación de las variables urbanas por los Municipios en el caso de edificaciones, en ciudades y centros poblados que no cuentan en Planes de Ordenación Urbanística, de Desarrollo Urbano Local ni Ordenanzas de Zonificación, será sometida a la aprobación previa del Ministerio del Desarrollo Urbano, de acuerdo a lo establecido en el artículo 125 de la Ley.

La aprobación de dichas variables se realizará con sujeción a las siguientes normas:

1. El uso determinado con sujeción a las normas para la Ordenación del Territorio que fueran aplicables y, en su defecto, teniendo en cuenta la vocación natural de los terrenos, así como los estudios de ordenación del territorio u ordenación urbanística que hubieran efectuado los organismos competentes.
2. El retiro de frente y el acceso serán establecidos atendiendo a criterios racionales de relación con las vías que colinden con el terreno objeto de la edificación.
3. La densidad bruta de población estará referida al área total de la parcela, y será determinada con sujeción a las normas para la ordenación del territorio, que fueran aplicables.
4. El porcentaje de ubicación y el porcentaje de construcción serán establecidos atendiendo a criterios universales de urbanismo en función del área de la parcela. En todo caso el porcentaje de ubicación se aplicará sobre el área neta de la parcela y el porcentaje de construcción sobre el área total de la parcela. En caso de expropiación los porcentajes mencionados se aplicarán sobre el área neta de la parcela.
5. Los retiros laterales y de fondo serán establecidos atendiendo a criterios universales de urbanismo.
6. La altura se expresará en número de pisos o en altura absoluta y se establecerá con sujeción a las normas vigentes para la ordenación del territorio, que fueran aplicables, guardando similitud con las edificaciones circundantes y atendiendo a criterios universales de urbanismo.
7. Las restricciones por seguridad o por protección ambiental serán las contempladas en el artículo 61, ordinal 7° de este Reglamento.

Artículo 91. Los planes de Ordenación Urbanística o desarrollo urbano local dictados con posterioridad a la asignación de variables a que se refieren los artículos 89 y 90 de este Reglamento, respetarán los derechos individuales originados por efecto de dicha asignación y de la constancia de cumplimiento de dichas variables, siempre y cuando el interesado hubiese materializado el derecho a través de actividades de construcción.

Artículo 92. Cuando se soliciten variables urbanas fundamentales para urbanizaciones ubicadas en áreas donde no exista Plan de Desarrollo Urbano Local y exista Plan de Ordenación Urbanística y Ordenanza de Zonificación o sólo dicho plan, el respectivo Municipio fijará, con sujeción a lo establecido en el plan de Ordenación Urbanística y en las previsiones de la ordenanza de zonificación, si fuere el caso, el uso, el espacio requerido para la trama vial arterial y colectora, la incorporación a dicha trama, la densidad bruta de población y las restricciones volumétricas. Las restricciones por seguridad o protección ambiental serán las señaladas en el artículo 60 de este Reglamento, y la dotación, localización y accesibilidad de los equipamientos serán determinados de acuerdo con las respectivas normas.

Artículo 93. Cuando se soliciten variables urbanas fundamentales para edificaciones ubicadas en áreas donde no exista Ordenanza de Zonificación y exista Plan de Ordenación Urbanística y Plan de Desarrollo Urbano Local o sólo alguno de éstos, el respectivo Municipio fijará el uso, el retiro de frente y el acceso y la densidad bruta de población atendiendo al Plan de Ordenación Urbanística o al Plan de Desarrollo Urbano Local, según corresponda. Igualmente fijará el porcentaje de ubicación, el porcentaje de construcción, los retiros laterales y de fondo y la altura. Las restricciones por seguridad o protección ambiental serán las señaladas en el artículo 61, ordinal 7° de este Reglamento.

Dado en Caracas, a los veintinueve días del mes de marzo de mil novecientos noventa. Año 179° de la Independencia y 131° de la Federación.
(L.S.)

CARLOS ANDRES PEREZ

Refrendado:

Siguen firmas.

Texto editado por [Fernando Pantin](#)

[CORTESÍA DE: PANTIN, RAMÍREZ & ASOCIADOS](#)

E-MAIL: pantin@lawyer.com

[REGRESAR A LA PAGINA LEGISLACION VENEZOLANA](#)

Texto editado por [Fernando Pantin](#)

[CORTESÍA DE: PANTIN & ASOCIADOS](#)

E-MAIL: law@cantv.net

[REGRESAR A LA PAGINA LEYES DE VENEZUELA](#)
