



PREMIO NACIONAL DE INVESTIGACIÓN EN VIVIENDA

2001

**CODIGO
NACIONAL
DE
HABITABILIDAD**

PARA LA VIVIENDA Y SU ENTORNO

IDEC/IU/UCV



PREMIO NACIONAL DE INVESTIGACIÓN EN VIVIENDA 2001

CÓDIGO NACIONAL

DE HABITABILIDAD

PARA LA VIVIENDA

Y SU ENTORNO

INSTITUTO EXPERIMENTAL DE LA CONSTRUCCIÓN (IDEC)

INSTITUTO DE URBANISMO (IU)

DE LA UNIVERSIDAD CENTRAL DE VENEZUELA



**Ministerio de Infraestructura
Consejo Nacional de la Vivienda**

**COLECCIÓN PREMIO NACIONAL DE
INVESTIGACIÓN EN VIVIENDA**

Producción:
*Oficina de Información del
Subsistema de Vivienda y
Política Habitacional
del Consejo Nacional
de la Vivienda*

Responsables:
*Lic. Juan Bautista Mata
Arq. Ana Rosa Massieu*

Diseño de la colección:
María Elena Repiso
Diagramación y montaje:
María Elena Repiso

Impresión:
Impresos Minipres C.A.

Negativos:
Euroscan C.A.

Tiraje:
600 ejemplares

**© Consejo Nacional
de la Vivienda 2002**
*Urb. Las Mercedes
Av. Principal cruce
con calle Orinoco,
Edificio CONAVI
Caracas 1061*

informacion@conavi.gov.ve

**HECHO EL DEPÓSITO DE
LEY
DEPÓSITO LEGAL**
*If2520027281600
ISBN 980-07-83360-9*

**Caracas, Venezuela
Septiembre, 2002**

Queda prohibida la reproducción total o parcial del contenido de esta publicación por cualquier medio o forma, electrónica o mecánica, incluida la fotocopia, grabación o cualquier otra forma de almacenamiento o rescate de datos, sin la previa autorización por escrito del Consejo Nacional de la Vivienda.

PRESENTACIÓN

El Consejo Nacional de la Vivienda viene promoviendo, desde el año 1991, el Premio Nacional de Investigación en Vivienda, con el objetivo de apoyar y valorar los procesos de investigación en el área de vivienda y desarrollo urbano, incentivando la realización de trabajos que contribuyan de forma efectiva a la comprensión y/o solución del problema habitacional en el país.

En esta oportunidad tengo el honor de presentar la IV Edición de la colección que recoge los dos trabajos ganadores del primer lugar del citado premio, correspondientes al año 2001:

Código Nacional de Habitabilidad para la Vivienda y su Entorno, realizado por el Instituto de Desarrollo Experimental de la Construcción (IDEC) y el Instituto de Urbanismo (IU) de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Central de Venezuela, coordinado por el Ing. Geovanni Siem; y

Urbanismo y Patrimonio: La Conservación de los Centros Históricos, realizado por el prof. Lorenzo González Casas de la Universidad Simón Bolívar.

Ambos trabajos tienen en común que van dirigidos a mejorar la calidad de vida en dos ámbitos de acción distintos: en el primero corresponde a los nuevos desarrollos de vivienda y remodelaciones y en el segundo, a los centros históricos urbanos.

El objetivo del trabajo de investigación *Código Nacional de Habitabilidad para la Vivienda y su Entorno* fue el de «establecer un conjunto coherente de normas y lineamientos técnicos, de carácter tanto general como específico, relativos al diseño y construcción de viviendas y de su entorno, para garantizar la satisfacción de las exigencias humanas».

Consiste en un cambio de paradigma en cuanto a lo que son las regulaciones para la producción y construcción de las edificaciones, al presentar una propuesta de compilación de normas de comportamiento para las características exigibles de habitabilidad a los espacios y componentes, en lugar de las normas de cumplimiento o descriptivas que son las que están actualmente en vigencia en Venezuela.

Por otro lado, el trabajo *Urbanismo y Patrimonio: La Conservación de los Centros Históricos* es un profundo estudio que «busca contribuir a un mayor conocimiento sobre diversas dimensiones de la conservación y rehabilitación de centros históricos, por la vía de examinar tanto teorías como procesos de conservación urbana en varias ciudades y países, para luego concentrarse en la situación local. El foco de interés se encuentra en ciudades y sectores de ciudad, así como en planificación y diseño urbano, más que en monumentos arquitectónicos o aspectos técnicos de restauración».

Esta publicación será de gran utilidad, ya que, como lo expresó el Jurado Calificador, las investigaciones fueron seleccionadas en atención a criterios de rigor intelectual, pertinencia del tema, aportes como innovación, alcances propuestos, líneas estables de trabajo, y afinidad con las áreas de investigación definidas como prioritarias por parte del Consejo Nacional de la Vivienda.

ING. CARLOS RAFAEL GARCÍA
PRESIDENTE
CONSEJO NACIONAL DE LA VIVIENDA

IDEC / IU / UCV
9 CÓDIGO NACIONAL DE HABITABILIDAD PARA LA VIVIENDA Y SU ENTORNO (INFORME FINAL)

- 11** *Contenido*
- 13** *Capítulo 1*
Desarrollo de la investigación
- 52** *Capítulo 2*
Propuesta
- 127** *Referencias bibliográficas*
- 128** *Índice de gráficos y cuadros*
- 129** *Reseñas de autores*

Esta página no contiene texto



CÓDIGO NACIONAL

DE HABITABILIDAD

PARA LA VIVIENDA

Y SU ENTORNO

(INFORME FINAL)

INSTITUTO EXPERIMENTAL DE LA CONSTRUCCIÓN (IDEC)

INSTITUTO DE URBANISMO (IU)

DE LA UNIVERSIDAD CENTRAL DE VENEZUELA (UCV)

P
R
I
M
E
R
A

P
A
R
T
E

Esta página no contiene texto

13 CAPÍTULO 1
DESARROLLO DE LA INVESTIGACIÓN

- 13** 1.1 *Introducción*
- 14** 1.2 *Antecedentes*
- 14** 1.3 *Alcance*
- 15** 1.4 *Objetivo general*
- 15** 1.5 *Objetivos específicos*
- 16** 1.6 *Fundamentación jurídica*
- 16** 1.7 *Marco conceptual*
- 21** 1.8 *Síntesis descriptiva del proceso de investigación*
- 22** 1.8.1 *Fase I (Informe de avance no. 1)*
- 22** A. *Resumen*
- 22** B. *Estructura del Código*
- 23** C. *Exigencias humanas*
- 24** D. *Variables de la vivienda*
- 25** E. *Entorno urbano de la vivienda*
- 25** F. *Variables del entorno urbano de la vivienda*
- 27** 1.8.2 *Fase II (Informe de avance no. 2)*
- 27** A. *Resumen*
- 28** B. *Marco conceptual*
- 28** C. *Ajuste a la estructura del Código*
- 29** D. *Exigencias de habitabilidad*
- 29** E. *Revisión del concepto de entorno urbano de la vivienda*
- 30** F. *Revisión de los componentes del entorno urbano de la vivienda*
- 30** G. *Ajuste del contenido según la primera aproximación*
- 32** H. *Ajuste del contenido según la segunda aproximación*
- 35** 1.8.3 *Fase III (Informe final)*
- 35** A. *Resumen*
- 35** B. *Reorganización de la estructura del Código*
- 36** C. *Reorganización de los componentes de la vivienda*
- 38** D. *Ajuste en la definición de entorno urbano de la vivienda*
- 38** E. *Revisión de los componentes del entorno urbano de la vivienda*
- 39** F. *Ajuste del contenido según la primera aproximación*
- 41** G. *Ajuste del contenido según la segunda aproximación*
- 43** 1.9 *Conclusiones y recomendaciones*
- 44** 1.9.1 *Conclusiones específicas sobre los componentes de la vivienda*
- 46** 1.9.2 *Conclusiones específicas sobre los componentes del entorno urbano de la vivienda*
- 49** 1.9.3 *Recomendaciones generales*

51 CAPÍTULO 2
PROPUESTA

- 51** 2.1 *Nota introductoria*
- 51** 2.1.1 *Desarrollo progresivo del Código*
- 51** 2.1.2 *Definición de la estructura formal de los artículos*
- 52** 2.2 *Estructura del Código*
- 57** • *Libro I: Disposiciones generales*
- 78** • *Libro II: Disposiciones sobre los componentes espaciales*
- 87** • *Libro III: Disposiciones sobre los componentes constructivos*
- 89** • *Libro IV: Disposiciones sobre las instalaciones y sus equipos*
- 91** • *Libro V: Disposiciones relativas a los componentes del entorno urbano de la vivienda*
- 126** • *Libro VI: Disposiciones finales*

127 REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

128 ÍNDICE DE GRÁFICOS Y CUADROS

129 RESEÑAS DE AUTORES

Esta página no contiene texto

CAPÍTULO 1

DESARROLLO DE LA INVESTIGACIÓN

1.1 INTRODUCCIÓN

El proyecto «Código Nacional de Habitabilidad para la Vivienda y su Entorno», tiene como propósito sentar las bases de un instrumento que guíe la construcción de viviendas en el país, atendiendo las necesidades humanas fundamentales y estableciendo índices mínimos de confort, que contribuyan a garantizar un nivel adecuado de calidad de vida.

Este proyecto ha sido realizado por la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Central de Venezuela, a través de dos de sus organismos adscritos: el Instituto de Desarrollo Experimental de la Construcción (IDEC) y el Instituto de Urbanismo (IU), por solicitud del Consejo Nacional de la Vivienda (CONAVI).

El desarrollo de la investigación estuvo orientado por las tendencias internacionales, caracterizadas por la existencia de normas de comportamiento en lugar de normas de cumplimiento o descriptivas. Por otra parte, en su construcción se tomó en cuenta la existencia de reglamentos y convenios internacionales relacionados con la conservación ambiental. En consecuencia, los criterios de sustentabilidad han sido una referencia obligada en el diseño y elaboración de esta propuesta de reglamentación de las edificaciones.

Dos premisas son básicas en este trabajo: primera, el núcleo *vivienda* es el eje rector de los asentamientos urbanos y de él se genera la necesidad de todas las demás funciones urbanas; y segunda, la vivienda es el instrumento de soporte de las necesidades humanas fundamentales que se relacionan con el individuo, la familia, o cualquier grupo de individuos que haya decidido vivir en comunidad.

Un aspecto importante sobre el cual enfatiza esta investigación es que su ámbito de acción son los nuevos desarrollos de viviendas, pues se entiende que los desarrollos consolidados se rigen por la estructura jurídica vigente y los desarrollos que no han seguido ninguna normativa serán objeto de intervenciones especiales por parte del Estado a través de los organismos competentes centrales o regionales.

El presente *Informe Final* comprende dos capítulos*, los cuales incluyen los avances en relación a los *Informes No. 1 y No. 2*, así como también los ajustes que progresivamente se han realizado al contenido de la estructura del Código, como resultado de las investigaciones.

- **Capítulo 1:** «Desarrollo de la Investigación», contiene los antecedentes, el marco conceptual y una síntesis descriptiva del proceso de la investigación. Finalmente se indican conclusiones y recomendaciones generales y específicas referidas a la vivienda y a su entorno urbano.
- **Capítulo 2:** «Propuesta», incluye la estructura y el contenido de la primera propuesta de lo que será el «Código Nacional de Habitabilidad para la Vivienda y su Entorno», además de una breve explicación de la estructura formal y de los niveles de avance alcanzados hasta ahora en las diferentes partes del documento.

1.2 ANTECEDENTES

Este proyecto de investigación se concibió para darle continuidad a las conclusiones del proyecto «Normas de Habitabilidad, Seguridad y Colectividad, en Relación a la Vivienda y su Entorno», cuyo *Informe Final* fue entregado al CONAVI en agosto de 1999. En ese trabajo se realizó un diagnóstico de la situación actual de la normativa existente, así como también la definición de líneas y proyectos de investigación.

Una de las conclusiones más importantes derivadas del referido proyecto es que se producen viviendas que no cumplen con niveles adecuados de confort, debido a la falta de regulaciones efectivas para la producción y construcción de las edificaciones, lo cual incide en la generación de una baja calidad de vida para los usuarios de esas viviendas. Una normativa apropiada permitiría al usuario obtener unas condiciones mínimas de calidad, pues éste por lo general, no puede constatar en términos objetivos la calidad de los aspectos físicos, sensoriales y psicológicos correspondientes a los espacios habitables.

Con la adopción del «Código Nacional de Habitabilidad para la Vivienda y su Entorno» se propone una adaptación progresiva de la normativa existente a los nuevos niveles de calidad y/o la implantación de nuevas normas de comportamiento que llenen los vacíos detectados en el estudio anterior.

De la misma manera debe dársele importancia a los criterios económicos, ambientales y de ahorro energético no contemplados en las normas vigentes.

1.3 ALCANCE

Esta propuesta de un «Código Nacional de Habitabilidad para la Vivienda y su Entorno» define la estructura formal y el contenido general del instrumento y, al mismo tiempo, recopila un conjunto de normas y lineamientos, tanto generales como específicos, que constituirán una primera contribución para la creación de un sistema integrador de regulaciones de la industria de la construcción.

* En la edición original presentada al CONAVI, la obra consta de dos volúmenes, representados en esta edición como los capítulos 1 y 2 de la Primera Parte de este libro. (N. del E.)

La versión definitiva del «Código Nacional de Habitabilidad para la Vivienda y su Entorno» debe ser el resultado de una investigación más amplia, que incluya el desarrollo de líneas de investigación y de ese modo permita resolver todos aquellos aspectos que, debido a las limitaciones de tiempo y recursos, no hayan sido desarrollados hasta la etapa actual de este proyecto de investigación.

1.4 OBJETIVO GENERAL

El objetivo principal del proyecto es establecer un conjunto coherente de normas y lineamientos técnicos, de carácter tanto general como específico, relativo al diseño, construcción y remodelación de vivienda y de su entorno, para garantizar la satisfacción de las exigencias humanas. De esta manera se espera crear un cuerpo moderno de normas de comportamiento, las cuales fijarán las exigencias u objetivos a lograr, sin predeterminedar una forma específica de hacerlo, para sustituir las normas descriptivas o de cumplimiento hasta ahora vigentes, y contribuir a:

- Asegurar el diseño y la construcción de viviendas que ofrezcan espacios vitales capaces de satisfacer adecuadamente las exigencias humanas y que estén adaptados a las condiciones climáticas, socioeconómicas, culturales y tecnológicas de Venezuela.
- Racionalizar el proceso de habilitación de la parcela urbana, la provisión de servicios y equipamientos para la población, así como la adecuada interrelación de las unidades de vivienda con su entorno, haciendo énfasis en los aspectos físicos, sociales, económicos y técnicos.

1.5 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

A. Establecer normas y/o lineamientos técnicos que, respectivamente, rijan y guíen en las materias aquí señaladas, a escala de las edificaciones residenciales:

- La privacidad de los espacios
- Las características de los espacios privados y semiprivados
- Las características de la envoltura exterior
- Las características de las estructuras portantes
- Las características de las instalaciones sanitarias y su equipamiento
- Las características de las instalaciones de energía y su equipamiento
- Las características de las instalaciones de telecomunicaciones y su equipamiento
- Las características de las instalaciones de seguridad y su equipamiento
- Las características de las instalaciones mecánicas y su equipamiento

B. Establecer normas y/o lineamientos técnicos que, respectivamente, rijan y guíen en las materias aquí señaladas, a escala de los desarrollos residenciales:

- La implantación de la edificación en la parcela
- La disposición de la parcela en relación con la vía
- La vialidad vehicular, la vialidad peatonal y el transporte urbano

- La dotación y las características de los servicios de infraestructura de la parcela
- Las variables urbanas reguladas a escala de parcelas
- Las disposiciones sobre el entorno urbano de la vivienda
- Las condiciones de seguridad ante siniestros y el control de la calidad ambiental

1.6 FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

El empleo del término «código» en la identificación del producto de esta investigación no comporta la acepción técnico-jurídica contenida en el artículo 202 de la Constitución vigente («Las leyes que reúnan sistemáticamente las normas relativas a determinada materia se podrán denominar códigos»), antes bien, se emplea bajo la acepción figurada de «conjunto de reglas o preceptos sobre cualquier materia», que recoge el *Diccionario de la Lengua Española*, y que la hace sinónima de compilación.

No se trata, entonces, de disposiciones de rango legal, las que se agrupan sistemáticamente, sino fundamentalmente normas técnicas o estándares de construcción, dispuestos en el ámbito jurídico como instrumentos complementarios de las disposiciones normativas formales, contenidas en leyes, reglamentos y ordenanzas, para la regulación de las actividades de urbanización y edificación.

La fundamentación formal básica de esta categoría de normas técnicas dentro del ordenamiento jurídico positivo, se aloja directamente en la Constitución (art. 156, 19), que determina como de la competencia del Poder Nacional, «...el establecimiento, coordinación y unificación de normas y procedimientos técnicos para obras de ingeniería, de arquitectura y de urbanismo...». A partir de aquí, la Ley Orgánica de la Administración Central (art. 33) asigna al Ministerio de Infraestructura la competencia concreta en la materia.

1.7 MARCO CONCEPTUAL

El documento resultante del encuentro Hábitat II, auspiciado por las Naciones Unidas señala:

«Vivienda adecuada significa mucho más que un techo sobre la cabeza. También significa adecuada privacidad; espacio adecuado; accesibilidad física; adecuada seguridad, incluyendo seguridad de tenencia; estabilidad y durabilidad estructural; adecuada iluminación, calefacción y ventilación; adecuada infraestructura básica, como suministro de agua, facilidades sanitarias y de manejo de desperdicios; y ubicación adecuada y accesible en relación al trabajo y a las facilidades básicas...» (en: CILENTO, 1996:43).

La vivienda es, entonces, un satisfactor de necesidades múltiples y constituye un eje fundamental en la calidad de vida. Sin embargo, una elevada calidad de vida se dará en la medida en que la vivienda tenga características

tales que permitan al ser humano un uso que propicie e impulse la cobertura de sus necesidades.

Siguiendo la revisión bibliográfica y los planteamientos señalados en el *Estudio de Indicadores para medir la calidad de vida urbana* (CONAVI-IU, 1999), los ámbitos espaciales residenciales se distinguen en la unidad de vivienda como el *espacio interior*, y el entorno como el *espacio público* relacionado, representado por el vecindario. En este mismo documento se exponen diversos planteamientos sobre calidad de vida y se adoptan los planteamientos de Max-Neef *et al.* (1986), sobre necesidades humanas. Según los autores, éstas y el desarrollo son componentes de una ecuación irreducible: «Las necesidades humanas son finitas, pocas y clasificables» (éstas son: subsistencia, protección, afecto, entendimiento, participación, ocio, creación, identidad y libertad); «... son las mismas en todas las culturas y en todos los períodos históricos... lo que cambia, a través del tiempo y de las culturas, es la manera o los medios utilizados para la satisfacción de necesidades». Los bienes económicos son los artefactos, según los autores, que permiten afectar la eficiencia de un satisfactor.

La vivienda es, entonces, uno de esos bienes que auspicia la cobertura de varias necesidades a la vez. Ella ha variado a lo largo de la historia y es diferente de cultura a cultura, y en cada una de ellas ha adquirido las características propias de esa cultura y momento histórico, lo cual incluye los avances tecnológicos y hábitos del lugar. La vivienda, sin embargo, no es un elemento aislado, no sólo está conectada con otras viviendas sino también con otras edificaciones de apoyo al sistema de vida; por lo tanto debe funcionar, no sólo como satisfactor de múltiples necesidades de sus moradores, sino que debe además evitar perturbar el logro de esos mismos objetivos en otras viviendas así como en otros espacios, ya sean éstos de edificaciones o al aire libre.

El cuadro I.1, que se expone en la página siguiente, es una adaptación del que se presenta en el documento *Estudio de indicadores para medir la calidad de vida urbana* (CONAVI-IU, 1999), y resume las formas en que la vivienda interviene para satisfacer las necesidades humanas y las características de habitabilidad que de allí se derivan: serán éstas las que se traducirán en requerimientos de habitabilidad que forman el contenido principal del «Código Nacional de Habitabilidad».

La presente investigación se basa también en la *teoría exigencial* fundamento teórico que permitió el tránsito del sistema prescriptivo a un sistema con bases más científicas (SOSA, M. y SOSA, M.E., 1999), teoría que en los años sesenta fue desarrollada por G. Blachère en el Centro Científico y Técnico de la Construcción (CSTB) de París, Francia.

Esta teoría permite abordar el problema constructivo a la manera ordinaria de plantear los problemas industriales. Para ello se comienza por establecer el problema que debe ser resuelto en relación a las pruebas exigidas, siendo válida cualquier solución que responda al conjunto de las exigencias manifestadas.

Este enfoque trasladado a la edificación induce, en un primer término, a identificar las exigencias de los futuros utilizadores de los espacios a

**NECESIDADES SEGÚN
CATEGORÍAS AXIOLÓGICAS
(Max-Neef *et al.*, 1986)**

**FORMA
EN QUE INTERVIENE
LA VIVIENDA**

• Subsistencia	Proteger, abrigar y dar aislamiento ante el medio ambiente natural (clima, lluvia, temperatura).
	Apoyar la conservación y recuperación de la salud y ofrecer condiciones de higiene ambiental y personal. Proteger y dar aislamiento de elementos contaminantes (emanaciones tóxicas, sonido).
	Sustentar la preparación y consumo de alimentos.
	Permitir la limpieza y conservación de vestuario.
	Apoyar el trabajo extradoméstico. Proporcionar el espacio para los trabajos domésticos independientes o por encargo remunerados.
• Protección	Permitir dormir, descansar y procrear.
	Proporcionar amparo ante posibles enfermedades, agresiones y catástrofes. Conservar los bienes personales, de consumo y durables.
	Dar seguridad para afrontar situaciones futuras de riesgo económico.
• Afecto	Servir de morada.
	Proporcionar el espacio para la vida familiar, del hogar, de pareja y de relaciones de amistad. Prestar aislamiento del medio social.
• Entendimiento	Ser el ámbito de socialización primaria, educación, estudio.
	Proteger a las personas en demás edificaciones y espacios al aire libre de perturbaciones provenientes de la vivienda.
• Participación	Permitir el establecimiento de comunicaciones personales con el exterior, el acceso a los servicios comunales, a los espacios de encuentro y participación y la integración en las actividades y organización comunales.
• Ocio	Espacio para el juego y el tiempo libre.
• Creación	Espacio de organización, diseño y conformación propios.
• Identidad	Territorio propio y autónomo; prestar privacidad e intimidad.
• Libertad	Permitir la autodeterminación familiar, favorecer la estima.

proyectar. Las exigencias pueden ser clasificadas en grandes grupos: fisiológicas, psicológicas, sociológicas y económicas.

Por otra parte se definen dos niveles de exigencias de habitabilidad:

- **Exigencias absolutas.** Son imprescindibles para la vida, por ejemplo: no deben sobrepasarse ciertos niveles de ruido pues ocasionarían daños irreparables a las personas.
- **Exigencias relativas.** Están relacionadas con los rangos de aceptación o de confort. Dependen de la sociedad, de la condición socioeconómica, del nivel de desarrollo económico e industrial del país. Establecer los rangos de

**CARACTERÍSTICAS
DE
HABITABILIDAD**

Materiales estables y durables. Ubicación en sitio seguro y con aislamiento del clima, de las temperaturas y ruidos extremos. Iluminación y aireación adecuada.

Acceso a agua sana e instalaciones para el aseo. Dotación de sistemas de evacuación de excretas no contaminante. Recubrimiento para evitar la acción de agentes patógenos. Sistema de eliminación de basuras. Entorno seguro, protegido contra riesgos naturales y no contaminado. Acceso a servicios de asistencia frente a catástrofes y accidentes (bomberos, etc.). Materiales y características de construcción que permitan la protección y el control sobre elementos contaminantes.

Instalaciones y fuentes de energía para cocinar. Espacio para comer. Acceso a alimentos y otros bienes de consumo.

Instalaciones para lavar y secar ropa.

Transporte oportuno y frecuente. Ubicación cercana al sitio de trabajo. Espacio cuando se realiza trabajo doméstico.

Disposición de espacio para camas con luz, aireación y ventilación. Posibilidad de espacio que permita la intimidad de las parejas.

Lugar estable y seguro. Acceso a servicios preventivos y curativos de salud y apoyo.

Ahorro para propietarios. Sitio exclusivo e inviolable.

Espacios para la vida familiar y social, que permitan la privacidad e intimidad. Medio social participativo y seguro.

Posibilidad de privacidad de espacios y servicios.

Lugar para vida cultural familiar y el estudio.

Posibilidades de control sobre sonidos y olores al exterior.

Acceso a medios de comunicación personal y masivos (correo, teléfono, telégrafo, radio, tv, etc.). Ubicación cercana a centros docentes y culturales, ámbitos de encuentro y participación. Espacio local con dotaciones y medios de acceso adecuados (alumbrado, vías de circulación y acceso).

Lugar para el juego, la diversión y el tiempo libre. Acceso a parques y zonas deportivas.

Lugar de organización y disposición autónomas.

Espacio privado para los miembros del hogar que garantice intimidad.

Lugar de autodiferenciación que permita autonomía frente a otros hogares.

confort es un problema complejo que requiere investigaciones regionales de tipo multidisciplinario, porque involucra la interacción de fenómenos físicos con factores climáticos y con las características socioeconómicas y culturales de los usuarios.

Para los efectos de este trabajo se consideró un nivel de calidad mínimo que asegure las exigencias absolutas, en el marco de las características socioculturales, económicas y climáticas de Venezuela. Las exigencias relativas serán objeto de un código de práctica o manual técnico a ser diseñado posteriormente.

Cuadro I.1

Papel de la vivienda como satisfactor de necesidades, según clasificación axiológica y características de habitabilidad (*)(**)

(*) Fuente: *Elaboración propia con base en el trabajo: DESARROLLO URBANO EN CIFRAS. CENAC, Colombia, 1995.*

(**) La tabla se sustenta en los planteamientos de Max-Neef et al. (1986).

Estas exigencias permiten definir los niveles de respuestas técnicas requeridas para satisfacerlas: se trata, entonces, de definir las propiedades físicas, químicas, geométricas, etc., que permiten responder eficazmente a los requisitos para los que la edificación fue concebida. Por ejemplo: la capacidad portante de una columna es la respuesta técnica de esa columna en relación a la exigencia de estabilidad de la edificación.

Con base en la teoría exigencial podemos, a los fines de este proyecto, establecer los conceptos de exigencias de habitabilidad y requerimientos de habitabilidad.

- **Exigencias de habitabilidad:** buscan la satisfacción de las necesidades de los usuarios. Comprenden aspectos fisiológicos, psicológicos, sociológicos y económicos.
- **Requerimientos de habitabilidad:** son las características que deben cumplir los componentes de la vivienda y su entorno para que se alcancen los niveles de confort requeridos por los usuarios de las edificaciones. Es decir, que son las respuestas técnicas de la vivienda y su entorno a la exigencias de habitabilidad.

Las edificaciones deben responder a un conjunto de exigencias de sus ocupantes preestablecidas en función de un entorno determinado, es decir, en las condiciones naturales o artificiales externas del lugar donde han de ser construidas (HOBAlCA, 1999).

La construcción convencional de edificaciones nos refiere a la aplicación de procesos ya experimentados y comprobados por grupos de oficios previamente definidos. La utilización de las mismas técnicas y materiales en forma reiterativa proporciona la seguridad de la experiencia y la comprobación de que las construcciones ejecutadas, salvo error u omisión, garantizan un determinado nivel de exigencias.

No obstante, el ritmo acelerado de los tiempos genera nuevas necesidades, lo cual implica un desarrollo tecnológico acorde con requerimientos en constante actualización. El surgimiento de innovaciones tecnológicas en el campo de las edificaciones depende de su incorporación exitosa en el mercado previa garantía de que responden a un grado aceptable de exigencias. En otras palabras, es importante juzgar los productos de la innovación y para ello se requiere definir rangos deseables y verificar que se cumplan (HOBAlCA, 1999).

En general, los componentes de las edificaciones son variables de acuerdo a su uso y modo de adaptación, por lo que no es recomendable fijar sus características para garantizar su idoneidad. Es a través de los objetivos que se desean alcanzar que se debe juzgar «la aptitud de empleo» de todas y cada una de las partes de la edificación. Se aborda el problema al igual que en otros procesos industriales: se comienza por postular el asunto a resolver en términos de exigencias y toda solución es validada si responde al conjunto de exigencias manifestadas (HOBAlCA, 1999). A partir de aquí se deriva el planteamiento de desarrollar un código basado en requerimientos expresados como normas de comportamiento en lugar de normas descriptivas.

Fue esencial en esta investigación considerar la vivienda y su entorno como uno de los bienes requeridos para la satisfacción de un conjunto de necesidades humanas básicas. La vivienda es el sitio donde se satisfacen las necesidades biológicas, psicológicas y socioculturales fundamentales de los

individuos. Esta visión responde al planteamiento de que necesidades humanas y medios satisfactores son componentes fundamentales de la calidad de vida. Es, por lo tanto, fundamento básico del presente Código promover el mejoramiento de la calidad de vida estableciendo normas de obligatorio cumplimiento o de estímulo para su cumplimiento, aplicables a toda nueva construcción de vivienda, así como a remodelación, de manera tal que aseguren a todo individuo un espacio residencial con condiciones de habitabilidad que fomenten el bienestar biológico, psicológico y social y que además presenten características de durabilidad y sustentabilidad.

La determinación de los requerimientos de habitabilidad de la vivienda y su entorno, permite establecer las respuestas técnicas requeridas para su satisfacción. Para definir los requerimientos de habitabilidad se considera que la edificación está conformada por divisiones espaciales (ambientes) y por componentes constructivos que conforman los ambientes. Se trata entonces de precisar las características espaciales y/o las propiedades físicas, químicas, geométricas y de cualquier otro orden, requeridas por los ambientes o por los componentes constructivos que los integran, de manera que el resultado final se derive de la suma del comportamiento de las partes. En relación al entorno inmediato de la vivienda (parcela) se aplica el mismo principio, ya que se definen las características de la implantación de la vivienda en la parcela, así como la vinculación con las vías de acceso y con los servicios de infraestructura, lo cual contribuye a conformar la calidad del entorno inmediato de la vivienda.

Como instrumento de guía y apoyo para desarrollar los requerimientos de habitabilidad, se presenta, en el Libro I de la propuesta del «Código Nacional de Habitabilidad para la Vivienda y su Entorno», una matriz que permite visualizar las relaciones entre los exigencias de habitabilidad y los componentes de la vivienda y su entorno.

1.8 SÍNTESIS DESCRIPTIVA DEL PROCESO DE INVESTIGACIÓN

El proyecto de investigación *Normas de habitabilidad, seguridad y colectividad para la vivienda y su entorno: inventario y diagnóstico*, fue desarrollado por solicitud del Consejo Nacional de la Vivienda (CONAVI). Como conclusión general de este trabajo se determinó la necesidad de crear un instrumento legal que corrigiera todas las deficiencias de las regulaciones vigentes, en el cual se concibiera la regulación en forma moderna, es decir, como una *normativa de comportamiento* igual a las aplicadas en países más desarrollados. A los efectos de dar continuidad a las investigaciones con este propósito, se inició el proyecto «Código Nacional de Habitabilidad para la Vivienda y su Entorno», previsto para ser desarrollado en un plazo de un año. No obstante, la magnitud de la obra que significa desarrollar el referido proyecto sólo ha permitido alcanzar en ese plazo el presente resultado, constituido por una *propuesta de Código* con los siguientes contenidos generales:

- El desarrollo de la estructura formal del Código: libros, títulos, capítulos, secciones, entre otros componentes.

- El desarrollo de conceptos fundamentales acerca de los requerimientos de habitabilidad de la vivienda y su entorno urbano.
- El desarrollo parcial del articulado correspondiente a diferentes libros y títulos integrantes del Código de Habitabilidad.

El proceso de trabajo cumplido para desarrollar la normativa sobre los componentes de la vivienda y su entorno puede considerarse llevado a cabo en tres fases. Éstas coinciden con los períodos que culminan con la presentación de sendos informes, siendo el último de ellos el presente *Informe Final* que cierra la investigación en curso.

1.8.1 FASE I (INFORME DE AVANCE NO. 1)

A. RESUMEN

Esta fase del trabajo se orientó a definir, de manera preliminar y tentativa, los aspectos indicados a continuación: estructura del Código, variables relativas a la vivienda y contenidos de las secciones del Código (libros) dedicadas a las mismas, entorno urbano de la vivienda, variables relativas al entorno urbano de la vivienda y contenido de la sección del Código correspondiente a éstas.

B. ESTRUCTURA DEL CÓDIGO

Se manejaron los conceptos de *variables de la oferta* y *variables de la demanda*. Las primeras representando los aspectos y las características de la vivienda y su entorno urbano que estaban supuestas a normarse en el Código y las segundas, las exigencias humanas a satisfacer por aquéllas.

Se propuso estructurar el Código en base a *libros* compuestos por *títulos* y éstos a su vez por *capítulos*. De acuerdo con las características y exigencias del tema tratado, cada capítulo podría organizarse en *secciones* e, igualmente, estas últimas podrían subdividirse en *apartados*.

La jerarquía prevista para las partes integrantes del instrumento normativo está en función del grado de generalidad que presentan las materias a tratar en cada una de ellas. Así, se tienen las siguientes correspondencias:

- **Libros:** con las materias de carácter muy general que han de tratarse en el Código, como son, entre otras, las variables constructivas de la vivienda y las variables del entorno urbano de la vivienda. Cada una de estas materias agrupa un conjunto de aspectos afines que se han identificado como *áreas temáticas*.
- **Títulos:** con las diferentes áreas temáticas que comprende cada libro, por ejemplo: disposiciones sobre las estructuras portantes, en el libro sobre las variables constructivas de la vivienda, así como también, disposiciones sobre los servicios de infraestructura, en el libro sobre las variables del entorno urbano de la vivienda.
- **Capítulos:** con las variables genéricas identificadas también como *temas*; entre éstas pueden señalarse: disposiciones sobre la infraestructura de la vivienda (perteneciente al título sobre las estructuras portantes) y disposicio-

nes sobre el servicio de agua potable (perteneciente al título sobre los servicios de infraestructura). Las variables genéricas están supuestas a desagregarse en variables específicas que representan aspectos más particularizados de las mismas. Las variables específicas no se detallaron en el esquema preliminar propuesto, ya que debían determinarse a medida que se avanzaba en el desarrollo de la investigación. En algunos casos, sólo aparecieron sugeridas en un breve texto explicativo que acompañaba a la identificación de cada variable genérica. Como ejemplo ilustrativo de variables de las diferentes categorías aquí señaladas tenemos el caso representado por servicios de infraestructura, título o área temática; servicio de electricidad y alumbrado público, capítulo o variable genérica; y acometida de electricidad, variable específica y posible de ser tratada en una sección integrante del capítulo.

De acuerdo con esta propuesta, el Código de Habitabilidad se estructuró de la forma aquí indicada:

CÓDIGO NACIONAL DE HABITABILIDAD PARA LA VIVIENDA Y SU ENTORNO

• **LIBRO I** **DISPOSICIONES GENERALES**

Destinado a las disposiciones que establecen lo correspondiente al propósito y alcance del Código así como también a definir las exigencias humanas, la habitabilidad de la vivienda, el entorno urbano de la vivienda, los instrumentos e incentivos económicos y otros aspectos conexos de orden general.

• **LIBRO II** **DISPOSICIONES SOBRE LAS VARIABLES ESPACIALES DE LA VIVIENDA**

• **LIBRO III** **DISPOSICIONES SOBRE LAS VARIABLES CONSTRUCTIVAS DE LA VIVIENDA**

• **LIBRO IV** **DISPOSICIONES SOBRE LAS VARIABLES DEL ENTORNO URBANO DE LA VIVIENDA**

• **LIBRO V** **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

Destinado a las disposiciones de este orden que fuere necesario incluir; si no las hubiere este libro pasaría a contener las disposiciones finales y el Libro VI quedaría eliminado.

• **LIBRO VI** **DISPOSICIONES FINALES**

Destinado a las disposiciones que establecen lo relativo a normas que se derogan, autoridades encargadas de hacer cumplir las normas, revisión de las normas y demás aspectos relacionados.

C. EXIGENCIAS HUMANAS

Como variables de la demanda o exigencias humanas a cuya satisfacción habrían de contribuir las variables de la oferta, se establecieron, como una primera aproximación a la solución de este aspecto, las siguientes:

- 01 Exigencias de alimentación
- 02 Exigencias de descanso
- 03 Exigencias de higiene
- 04 Exigencias de calidad espacial
- 05 Exigencias de interacción

- 06 Exigencias de seguridad
- 07 Exigencias térmicas
- 08 Exigencias acústicas
- 09 Exigencias lumínicas
- 10 Exigencias económicas
- 11 Exigencias de salubridad
- 12 Exigencias de educación y cultura
- 13 Exigencias de recreación y deporte
- 14 Exigencias de salud
- 15 Exigencias de bienes y servicios
- 16 Exigencias de sustentabilidad

D. VARIABLES DE LA VIVIENDA

Se definieron las variables de nivel genérico correspondientes a la vivienda y se clasificaron en dos grandes grupos o áreas temáticas: *variables espaciales* y *variables constructivas*.

Las variables espaciales se definieron en función de la privacidad de los espacios y de las divisiones de estos espacios tanto interior como exteriormente. Estas variables quedaron identificadas de la siguiente manera:

- Espacios semiprivados
- Espacios privados
- Otros

Las variables constructivas se definieron en función de la estructura de la edificación y de las instalaciones y equipos vinculados con la satisfacción de las exigencias de habitabilidad. Se identificaron como:

- Divisiones interiores
- Divisiones exteriores
- Estructuras
- Instalaciones sanitarias
- Equipos sanitarios
- Instalaciones eléctricas
- Equipos eléctricos
- Instalaciones de telecomunicación
- Equipos de telecomunicación
- Equipos de seguridad
- Instalaciones mecánicas
- Equipos mecánicos
- Otros

Para la reglamentación de estas variables se destinaron los Libros II y III del Código. En cada libro, a los títulos correspondientes con las respectivas variables genéricas, se añadió un primer título adicional titulado «Disposiciones fundamentales», destinado a identificar las variables reguladas en el libro y a indicar su grado de relación con las exigencias humanas, en el sentido de su capacidad para contribuir a la satisfacción de éstas. Los libros quedaron estructurados según se indica a continuación:

• LIBRO II DISPOSICIONES SOBRE LAS VARIABLES ESPACIALES DE LA VIVIENDA

TÍTULO I	DISPOSICIONES FUNDAMENTALES
TÍTULO II	DISPOSICIONES SOBRE LA PRIVACIDAD DE LOS ESPACIOS
TÍTULO III	DISPOSICIONES SOBRE LOS ESPACIOS PRIVADOS
TÍTULO IV	DISPOSICIONES SOBRE LOS ESPACIOS SEMIPRIVADOS

• LIBRO III DISPOSICIONES SOBRE LAS VARIABLES CONSTRUCTIVAS DE LA VIVIENDA

TÍTULO I	DISPOSICIONES FUNDAMENTALES
TÍTULO II	DISPOSICIONES SOBRE LAS DIVISIONES INTERIORES DE LOS ESPACIOS
TÍTULO III	DISPOSICIONES SOBRE LA ENVOLTURA EXTERIOR
TÍTULO IV	DISPOSICIONES SOBRE LAS ESTRUCTURAS
TÍTULO V	DISPOSICIONES SOBRE LAS INSTALACIONES SANITARIAS Y SU EQUIPAMIENTO
TÍTULO VI	DISPOSICIONES SOBRE LAS INSTALACIONES DE ENERGÍA Y SU EQUIPAMIENTO
TÍTULO VII	DISPOSICIONES SOBRE LAS INSTALACIONES DE TELECOMUNICACIONES Y SU EQUIPAMIENTO
TÍTULO VIII	DISPOSICIONES SOBRE LAS INSTALACIONES DE SEGURIDAD Y SU EQUIPAMIENTO
TÍTULO IX	DISPOSICIONES SOBRE LAS INSTALACIONES MECÁNICAS Y SU EQUIPAMIENTO

E. ENTORNO URBANO DE LA VIVIENDA

Se definió el entorno urbano de la vivienda como un concepto que comprende varios niveles de relación, cuya pertinencia para efectos de la normativa propuesta dependería en cada caso de la variable específica reglamentada; de manera tentativa se diferenciaron cuatro niveles:

- **Primero:** la parcela donde se localiza la vivienda: relación con el área libre de la parcela, la calle que le sirve de acceso, las parcelas vecinas y en el caso de la variante multifamiliar, también con el edificio del cual forma parte la vivienda (relación con las áreas comunes del edificio, con otras viviendas).
- **Segundo:** la manzana o sector del desarrollo donde está ubicada la parcela.
- **Tercero:** la totalidad del desarrollo al cual corresponde la parcela: parcelamiento, urbanización o conjunto residencial.
- **Cuarto:** el resto de la ciudad.

A los fines de definir las variables a normar en el Código, se consideraron relevantes las pertenecientes a los tres primeros niveles.

F. VARIABLES DEL ENTORNO URBANO DE LA VIVIENDA

De acuerdo con los niveles del entorno urbano de la vivienda tomados en consideración para definir variables genéricas a tratar en el Libro IV, resultó un total de seis variables de ese orden. El contenido del libro en referencia quedó entonces integrado por siete títulos, ya que a los seis destinados a reglamentar las variables, se antepuso un primer título denominado «Disposiciones fundamentales», destinado a identificar las variables reguladas en el libro y a indicar su grado de relación con las exigencias humanas, en el sentido de su capacidad para contribuir a la satisfacción de

éstas. Así mismo, se determinó tentativamente el contenido de cada título, a través de la identificación de los capítulos integrantes de aquél. Para el Libro IV se propuso el contenido siguiente:

• LIBRO IV DISPOSICIONES SOBRE LAS VARIABLES DEL ENTORNO URBANO DE LA VIVIENDA	
TÍTULO I	DISPOSICIONES FUNDAMENTALES
Capítulo I	De las variables del entorno urbano de la vivienda (para los efectos del Código, la definición del entorno urbano de la vivienda, así como también la definición y la identificación de las variables respectivas y otros aspectos conexos).
Capítulo II	De la relación entre las variables reguladas y las exigencias humanas: la relación entre la regulación de esas variables y las exigencias humanas, en el sentido de su contribución a crear condiciones que permitan satisfacerlas (a expresar con la ayuda de matrices).
TÍTULO II	DISPOSICIONES SOBRE ASPECTOS BÁSICOS DEL DISEÑO DE LOS DESARROLLOS RESIDENCIALES
Capítulo I	De la localización en la ciudad
Capítulo II	Del acondicionamiento del sitio
Capítulo III	Del trazado general ajustado a los condicionantes naturales (clima, topografía, geología)
Capítulo IV	De la localización de los usos
Capítulo V	De la estructuración del parcelario
Capítulo VI	De la arborización y el paisajismo
Capítulo VII	Del mobiliario urbano
TÍTULO III	DISPOSICIONES SOBRE VIALIDAD Y TRANSPORTE
Capítulo I	De la vialidad vehicular
Capítulo II	De la vialidad peatonal
Capítulo III	Del transporte público
TÍTULO IV	DISPOSICIONES SOBRE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA
Capítulo I	Del servicio de agua potable
Capítulo II	Del servicio de disposición de aguas servidas
Capítulo III	Del servicio de drenaje de aguas pluviales
Capítulo IV	Del servicio de electricidad y alumbrado público
Capítulo V	Del servicio de suministro de gas natural
Capítulo VI	Del servicio de teléfono y otras telecomunicaciones
Capítulo VII	Del servicio de aseo urbano
<i>Capítulos adicionales destinados a otros posibles servicios de infraestructura</i>	
TÍTULO V	DISPOSICIONES SOBRE EQUIPAMIENTOS
Capítulo I	Del equipamiento educacional
Capítulo II	Del equipamiento recreacional
Capítulo III	Del equipamiento deportivo
Capítulo IV	Del equipamiento asistencial
Capítulo V	Del equipamiento social, cultural, religioso e institucional (puede desagregarse en varios capítulos según los servicios a reglamentar)
Capítulo VI	Del equipamiento económico
<i>Capítulos adicionales destinados a otros posibles tipos de equipamiento</i>	

TÍTULO VI	DISPOSICIONES SOBRE LAS VARIABLES REGULADAS A ESCALA DE PARCELAS
Capítulo I	De los usos permitidos en la parcela y su distribución en el inmueble
Capítulo II	De la densidad neta de población
Capítulo III	De la edificabilidad (porcentaje o índice de construcción)
Capítulo IV	De la implantación de las edificaciones en la parcela
Capítulo V	Del área libre de la parcela (espacios abiertos privados y semiprivados)
Capítulo VI	De la altura de edificación
Capítulo VII	De los retiros y las distancias entre edificaciones
Capítulo VIII	Del borde urbano
Capítulo IX	Del estacionamiento
Capítulo X	De los rótulos
TÍTULO VII	DISPOSICIONES SOBRE LA SEGURIDAD Y EL CONTROL DE LA CALIDAD AMBIENTAL
Capítulo I	De las condiciones de seguridad ante siniestros naturales o provocados por la acción humana
Capítulo II	De las condiciones de iluminación
Capítulo III	De las condiciones de ventilación
Capítulo IV	De las condiciones de protección contra los elementos
Capítulo V	Del control de la emisión de humo, vapor de agua y gases en general
Capítulo VI	Del control de la emisión de ruidos y vibraciones
Capítulo VII	Del control de la generación de calor y deslumbramiento

1.8.2 FASE II (INFORME DE AVANCE NO. 2)

A. RESUMEN

En esta segunda fase se incluyeron los avances realizados con relación al estado descrito en el *Informe No. 1*, así como también los ajustes que progresivamente se hicieron al contenido y a la estructura del Código como resultado de las investigaciones en curso. Estas modificaciones surgieron de la necesidad de obtener resultados más realistas, de acuerdo con los recursos y el tiempo disponible, dado el extenso campo que cubre este proyecto.

En este aspecto consideramos de suprema importancia incluir criterios de sustentabilidad, como elemento clave para impulsar la modernización de la industria de la construcción y hacerla más eficiente económicamente, estimular su actividad como fuente de trabajo, asegurar su calidad y al mismo tiempo preservar el capital fijo de nuestra sociedad para las generaciones futuras. Es preciso tener en cuenta que el objetivo general de este Código es la búsqueda de una alta calidad de las edificaciones y su entorno a lo largo de todo su ciclo de vida. En consecuencia, los criterios de sustentabilidad deben ser una referencia obligada durante todas las etapas del proceso de construcción para estimular la racionalización en los siguientes aspectos:

- La utilización adecuada de los materiales de construcción
- La calidad ambiental, a fin de optimizar estados de salud
- El uso adecuado de las fuentes de energía
- La utilización de materiales durables y no contaminantes
- La reutilización de los residuos de la construcción

Además de los ajustes introducidos en la estructura del Código, se

adelantaron los siguientes aspectos: definición del marco conceptual, revisión del concepto de entorno urbano de la vivienda y reconsideración del contenido del Libro IV.

B. MARCO CONCEPTUAL

Se precisó la definición del marco conceptual como resultado de una exhaustiva revisión bibliográfica. En primer término nos apoyamos en la teoría exigencial desarrollada por G. Blachère, en el *Centre Scientifique et Technique du Bâtiment* (CSTB), Francia. Esta teoría permitió el tránsito del antiguo sistema basado en normas descriptivas a un sistema regulador con base científica, el cual presenta una estructura flexible que le permite adaptarse a las innovaciones tecnológicas y dar lugar para la manifestación de la creatividad. Este sistema postula normas de comportamiento que responden a las exigencias fisiológicas, sociológicas, psicológicas y económicas del ser humano, las cuales se definen a dos niveles:

- Exigencias absolutas, imprescindibles para mantener la vida.
- Exigencias relativas, relacionadas con los rangos de aceptación o de confort.

De igual manera, y con el fin de contribuir a estructurar una red coherente de conocimientos en torno al tema de la vivienda en Venezuela, se tomaron en consideración los conceptos y resultados de la investigación *Estudio de indicadores para medir la calidad de vida urbana*, realizado por el Instituto de Urbanismo de la UCV, para el CONAVI (1999). Esta investigación se basó en los planteamientos teóricos de Max-Neef sobre necesidades humanas y las formas en las cuales interviene la vivienda para satisfacerlas.

C. AJUSTE A LA ESTRUCTURA DEL CÓDIGO

Como resultado de los avances logrados en el estudio, se procedió a identificar las variables de la oferta como *componentes de la vivienda* y *componentes del entorno urbano de la vivienda*, tanto de carácter genérico como específico. Se mantuvo la estructura propuesta inicialmente, adaptándola a este cambio de denominaciones. En consecuencia, el contenido del Código quedó organizado en la forma siguiente:

CÓDIGO NACIONAL DE HABITABILIDAD PARA LA VIVIENDA Y SU ENTORNO

• **LIBRO I DISPOSICIONES GENERALES**

Destinado a las disposiciones que establecen lo correspondiente al propósito y alcance del Código así como también a definir las exigencias humanas, la habitabilidad de la vivienda, el entorno urbano de la vivienda, los instrumentos e incentivos económicos y otros aspectos conexos de orden general.

• **LIBRO II DISPOSICIONES SOBRE LOS COMPONENTES ESPACIALES DE LA VIVIENDA**

• **LIBRO III DISPOSICIONES SOBRE LOS COMPONENTES CONSTRUCTIVOS DE LA VIVIENDA**

• **LIBRO IV DISPOSICIONES SOBRE LOS COMPONENTES DEL ENTORNO URBANO DE LA VIVIENDA**

• LIBRO V DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Destinado a las disposiciones de este orden que fuere necesario incluir; si no las hubiere este libro pasaría a contener las disposiciones finales y el Libro VI quedaría eliminado.

• LIBRO VI DISPOSICIONES FINALES

Destinado a las disposiciones que establecen lo relativo a normas que se derogan, autoridades encargadas de hacer cumplir las normas, revisión de las normas y demás aspectos relacionados.

D. EXIGENCIAS DE HABITABILIDAD

De manera análoga a como se procediera en el caso de los componentes de la vivienda y de su entorno (antes *variables de la oferta*), se revisó la definición de las *exigencias* o *variables de la demanda* a fin de hacerlas más específicas para los efectos del Código en proyecto. Como resultado de esa revisión se definieron las *exigencias de habitabilidad*, que sustituyeron a las *exigencias humanas* del primer informe. Las exigencias de habitabilidad fueron identificadas como:

- 01 Dotación suficiente de espacio
- 02 Calidad espacial
- 03 Adaptación de los espacios a las actividades
- 04 Circulación y accesibilidad
- 05 Ventilación y pureza del aire
- 06 Iluminación y asoleamiento
- 07 Calidad higrotérmica
- 08 Calidad acústica
- 09 Higiene
- 10 Seguridad
- 11 Interacción social
- 12 Calidad de ejecución
- 13 Durabilidad
- 14 Racionalidad en costos de construcción
- 15 Racionalidad en costos de mantenimiento

E. REVISIÓN DEL CONCEPTO DE ENTORNO URBANO DE LA VIVIENDA

Se precisó la definición tentativa del entorno urbano de la vivienda, por cuanto se consideró irrelevante la distinción hecha entre los niveles segundo y tercero en la definición anterior. Estos dos niveles previstos originalmente se integraron para formar el segundo nivel del entorno en la definición revisada; de ese modo se reducen a tres sus niveles de relación, como aquí se indica:

- **Primero:** la parcela donde se localiza la vivienda. Las relaciones con el área libre de la parcela, la calle que le sirve de acceso y las parcelas vecinas.
- **Segundo:** la totalidad del desarrollo o vecindario al cual corresponde la parcela: parcelamiento, urbanización o conjunto residencial.
- **Tercero:** el resto de la ciudad.

A los fines de definir los componentes a normar en el Código, sólo se

consideraron significativos los pertenecientes al primer nivel. Es necesario señalar aquí que la selección del primer nivel del entorno como el único relevante para los efectos del Código en proyecto, se logra luego de precisar el alcance de dicho instrumento, tal y como se evidencia en el siguiente aparte.

F. REVISIÓN DE LOS COMPONENTES DEL ENTORNO URBANO DE LA VIVIENDA

En vista de la magnitud y la diversidad que presentaba el contenido del Libro IV, en esta fase del trabajo se planteó la necesidad de su revisión a fin de ajustarlo al alcance y las posibilidades reales del estudio en curso.

El contenido del Libro IV propuesto originalmente de manera tentativa, comprendía un conjunto de temas relativos a un entorno urbano de la vivienda representado por su correspondiente vecindario. En este caso, dados el volumen y la diversidad de la temática contemplada, se generaría como resultado una normativa muy compleja, la cual también podría tener un carácter híbrido, ya que contendría al mismo tiempo regulaciones correspondientes a distintos niveles de gobierno, es decir, unas serían competencia del nivel nacional y otras, del local. Además, a la luz de un análisis más detallado de ese contenido, se reveló igualmente la presencia de aspectos que era necesario modificar o suprimir por representar una confusión entre exigencias y componentes. Este era el caso del material integrante del Título VII. Ante la necesidad de obviar los referidos problemas, dicho contenido fue objeto de una revisión orientada a depurarlo y simplificarlo.

El ajuste del contenido del Libro IV tuvo lugar realizando dos aproximaciones, determinadas por los niveles del entorno urbano de la vivienda que para ese momento se consideraba necesario tomar en cuenta a objeto de definir los aspectos a normar en el Código. Desde el inicio de la investigación se contempló que el entorno debía comprender hasta el vecindario, representado por el parcelamiento, la urbanización o el barrio donde estuviera localizada la vivienda. No obstante, como resultado de los avances hechos en el desarrollo de la investigación, se convino posteriormente que para los efectos del Código en proyecto, sólo correspondía considerar el primer nivel del entorno, o sea, el constituido por la parcela donde se ubica la vivienda.

G. AJUSTE DEL CONTENIDO SEGÚN LA PRIMERA APROXIMACIÓN

La selección de componentes a reglamentar en la primera aproximación realizada para reestructurar el contenido del Libro IV, se fundamentó en los criterios aquí expuestos:

1. Remitir a las reglamentaciones vigentes de nivel nacional en aquellos casos que así se justifique.
2. Incorporar al proyecto de Código los resultados de otras investigaciones afines que coincidan con los programados para el mismo o que los complementen, o bien, remitir en lo posible a esos resultados en lugar de proceder a su incorporación en el instrumento.

3. Eliminar los casos que den lugar a duplicaciones o que no representen componentes del entorno urbano de la vivienda.
4. Reducir al mínimo o suprimir la inclusión de las materias que pueden y/o suelen ser reguladas mediante instrumentos de nivel local.
5. En el caso de las materias regulables a nivel local que se incluyan, limitar su reglamentación a lineamientos y conceptos generales que puedan servir de orientación y fundamento para desarrollar las normas exigibles a establecer en los instrumentos propios de ese nivel.

Como resultado de esta primera aproximación se propuso, para el Libro IV, la temática más reducida que aquí se indica:

LIBRO IV		DISPOSICIONES SOBRE LOS COMPONENTES DEL ENTORNO URBANO DE LA VIVIENDA
TÍTULO I	DISPOSICIONES FUNDAMENTALES	
Capítulo I	De los componentes del entorno urbano de la vivienda	
Capítulo II	De la relación entre los componentes regulados y las exigencias de habitabilidad	
TÍTULO II	DE LOS COMPONENTES DEL ENTORNO URBANO DE LA VIVIENDA	
Capítulo I	Disposiciones sobre lotes y parcelas	
	Lotes para nuevos desarrollos residenciales o mixtos	
	Parcelas en nuevos desarrollos residenciales o mixtos	
Capítulo II	Disposiciones sobre vialidad	
	Red de vialidad vehicular del desarrollo	
	Vías locales	
	Vías colectoras	
	Red de vialidad peatonal del desarrollo	
	Veredas	
	Bulevares	
Capítulo III	Disposiciones sobre servicios de infraestructura (se remite a la normativa nacional vigente)	
	Acueducto	
	Cloacas	
	Drenajes	
	Red de electricidad y alumbrado público	
	Red de suministro de gas	
	Red de teléfono y de otras comunicaciones	
	Aseo urbano	
Capítulo IV	Disposiciones sobre equipamientos (se remite al Proyecto «Formulación de Normas de Equipamiento Urbano», desarrollado por el Instituto de Estudios Regionales y Urbanos de la Universidad Simón Bolívar)	
	Equipamiento educacional: preescolar, básica y diversificada	
	Equipamiento asistencial: guardería y casacuna, ambulatorio urbano tipo I	
	Equipamiento recreacional: campos de juego, parque vecinal, parque comunal, área deportiva, áreas verdes	
	Equipamiento sociocultural e institucional: asociación de vecinos, módulo policial, centro parroquial, asociaciones culturales o deportivas, iglesias u otros	

H. AJUSTE DEL CONTENIDO SEGÚN LA SEGUNDA APROXIMACIÓN

No obstante haberse simplificado contenido del libro IV, en la nueva propuesta continuaba presente un número significativo de normas de urbanismo. Este tipo de regulaciones se consideró inapropiado para un código cuya finalidad principal era reglamentar la construcción de la vivienda y su implantación en el predio correspondiente. En consecuencia, el Código de Habitabilidad debería ser una normativa destinada a regir para los actores del proceso de diseño y construcción de la vivienda, la cual, en su contenido, no admitiría la inclusión de normas sobre urbanismo. Se procedió entonces a reconsiderar el concepto de entorno urbano de la vivienda y se llegó a redefinir sus niveles así como también a limitar su alcance para efectos del Código en proyecto. Como resultado de lo anterior, se descartó el vecindario como entorno urbano de la vivienda y se adoptó solamente la parcela, su vinculación con la vía que le sirve de acceso y su conexión con los servicios de infraestructura, es decir, el primer nivel de los tres que abarca el referido concepto de acuerdo con su redefinición. Se procedió entonces a descartar el contenido simplificado del Libro IV, producto de la primera aproximación y se reformuló totalmente dicho contenido de acuerdo con el concepto más limitado de entorno urbano de la vivienda.

En concordancia con el nivel del entorno urbano de la vivienda considerado válido para efectos del Código, se definieron con carácter tentativo componentes a reglamentar representados por parcelas de todas las categorías, desde la unifamiliar a la multifamiliar en sus diferentes variantes de desarrollo:

- La parcela unifamiliar
- La parcela bifamiliar
- La parcela multifamiliar desarrollada como conjunto de edificaciones unifamiliares y/o bifamiliares
- La parcela multifamiliar desarrollada como edificación multifamiliar
- La parcela multifamiliar desarrollada como conjunto de edificaciones multifamiliares

Para cada componente aquí señalado, se planteó regular los aspectos relacionados con la implantación de las edificaciones en la parcela, el área libre de parcela, la vinculación de la parcela con la vía que le sirve de acceso y la conexión con los servicios de infraestructura. A los efectos de elaborar esta nueva propuesta de contenido, se mantuvieron vigentes los criterios que sirvieron de base para llevar a cabo la primera aproximación.

Como resultado de esta segunda aproximación se propuso para el Libro IV el siguiente contenido:

LIBRO IV	DISPOSICIONES SOBRE LOS COMPONENTES DEL ENTORNO URBANO DE LA VIVIENDA
TÍTULO I	DISPOSICIONES FUNDAMENTALES
Capítulo I	De los componentes del entorno urbano de la vivienda Las disposiciones que definen cada variable reglamentada (tanto genérica como específica)
Capítulo II	De la relación entre los componentes regulados y las exigencias humanas Las disposiciones que se refieren a la relación que debe tener cada variable regulada con las exigencias humanas, en el sentido de crear condiciones que contribuyan a su satisfacción

TÍTULO II	DISPOSICIONES SOBRE LA PARCELA UNIFAMILIAR
Capítulo I	Implantación de la edificación en la parcela
	Relación con el lindero de frente (retiro, alineamiento)
	Relación con los linderos laterales (retiro, medianería)
	Relación con el lindero de fondo (retiro, fondo edificable)
Capítulo II	Área libre de parcela
	Usos admisibles (áreas de recreación y ornato, estacionamiento, patios de servicio, otros)
	Relación entre usos y subdivisiones del área libre (espacios de retiro)
Capítulo III	Vinculación con la vía de acceso
Capítulo IV	Conexión con los servicios de infraestructura (se remite a la normativa nacional vigente)
	Acometida de acueducto
	Acometida de electricidad
	Acometida de gas
	Acometida de teléfono
	Acometida de otras telecomunicaciones
	Empotramiento cloacal
	Drenaje de aguas de lluvia
	Área para la disposición de basura hasta su recolección final
TÍTULO III	DISPOSICIONES SOBRE LA PARCELA BIFAMILIAR
Capítulo I	Implantación de la edificación en la parcela
	Relación con el lindero de frente (retiro, alineamiento)
	Relación con los linderos laterales (retiro, medianería)
	Relación con el lindero de fondo (retiro, fondo edificable)
	Distribución del suelo de la parcela entre las unidades de vivienda
	Relación de cada unidad de vivienda con el suelo asignado a la misma
	Relación entre las unidades de vivienda
Capítulo II	Área libre de parcela
	Usos admisibles (áreas de recreación y ornato, estacionamiento, patios de servicio, otros)
	Relación entre usos y subdivisiones del área libre (espacios de retiro)
Capítulo III	Vinculación con la vía de acceso
Capítulo IV	Conexión con los servicios de infraestructura (se remite a la normativa nacional vigente)
	Acometida de acueducto
	Acometida de electricidad
	Acometida de gas
	Acometida de teléfono
	Acometida de otras telecomunicaciones
	Empotramiento cloacal
	Drenaje de aguas de lluvia
	Área para la disposición de basura hasta su recolección final
TÍTULO IV	DISPOSICIONES SOBRE LA PARCELA MULTIFAMILIAR DESARROLLADA COMO CONJUNTO DE EDIFICACIONES UNIFAMILIARES Y/O BIFAMILIARES
Capítulo I	Implantación de las edificaciones en la parcela
	Relación con el lindero de frente (retiro, alineamiento)
	Relación con los linderos laterales (retiro, medianería)
	Relación con el lindero de fondo (retiro, fondo edificable)

	Distribución del suelo de la parcela entre áreas comunes y áreas particulares de las edificaciones (a cada edificación corresponde un área de suelo para su uso exclusivo)
	Relación de cada edificación con su área particular de suelo
	Relación entre las edificaciones y las áreas comunes de suelo
Capítulo II	Área libre de parcela
	Usos admisibles (áreas de recreación y ornato, estacionamiento, patios de servicio, otros)
	Relación entre usos y subdivisiones del área libre (espacios de retiro)
Capítulo III	Vinculación con la vía de acceso
Capítulo IV	Conexión con los servicios de infraestructura (se remite a la normativa nacional vigente)
	Acometida de acueducto
	Acometida de electricidad
	Acometida de gas
	Acometida de teléfono
	Acometida de otras telecomunicaciones
	Empotramiento cloacal
	Drenaje de aguas de lluvia
	Área para la disposición de basura hasta su recolección final
TÍTULO V	DISPOSICIONES SOBRE LA PARCELA MULTIFAMILIAR DESARROLLADA COMO EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR
Capítulo I	Implantación de la edificación en la parcela
	Relación con el lindero de frente (retiro, alineamiento)
	Relación con los linderos laterales (retiro, medianería)
	Relación con el lindero de fondo (retiro, fondo edificable)
	Relación de la unidad de vivienda con las áreas comunes de la edificación
	Relación entre las áreas comunes de la edificación y el área libre de parcela
Capítulo II	Área libre de parcela
	Usos admisibles (áreas de recreación y ornato, estacionamiento, patios de servicio, otros)
	Relación entre usos y subdivisiones del área libre (espacios de retiro)
Capítulo III	Vinculación con la vía de acceso
Capítulo IV	Conexión con los servicios de infraestructura (se remite a la normativa nacional vigente)
	Acometida de acueducto
	Acometida de electricidad
	Acometida de gas
	Acometida de teléfono
	Acometida de otras telecomunicaciones
	Empotramiento cloacal
	Drenaje de aguas de lluvia
	Área para la disposición de basura hasta su recolección final
TÍTULO VI	DISPOSICIONES SOBRE LA PARCELA MULTIFAMILIAR DESARROLLADA COMO CONJUNTO DE EDIFICACIONES MULTIFAMILIARES
Capítulo I	Implantación de las edificaciones en la parcela
	Relación con el lindero de frente (retiro, alineamiento)
	Relación con los linderos laterales (retiro, medianería)
	Relación con el lindero de fondo (retiro, fondo edificable)
	Distribución del suelo de la parcela entre áreas comunes y áreas particulares de las edificaciones (a cada edificación corresponde un área de suelo para su uso exclusivo)

	Relación de cada vivienda con las áreas comunes de la edificación
	Relación de las áreas comunes de cada edificación con su área particular de suelo
	Relación entre las edificaciones y las áreas comunes del conjunto
Capítulo II	Área libre de parcela
	Usos admisibles (áreas de recreación y ornato, estacionamiento, patios de servicio, otros)
	Relación entre usos y subdivisiones del área libre (espacios de retiro)
Capítulo III	Vinculación con la vía de acceso
Capítulo IV	Conexión con los servicios de infraestructura (se remite a la normativa nacional vigente)
	Acometida de acueducto
	Acometida de electricidad
	Acometida de gas
	Acometida de teléfono
	Acometida de otras telecomunicaciones
	Empotramiento cloacal
	Drenaje de aguas de lluvia
	Área para la disposición de basura hasta su recolección final

1.8.3 FASE III (INFORME FINAL)

A. RESUMEN

Durante la tercera y última fase de la investigación se llevan a cabo las siguientes tareas: modificación de la estructura del Código; reorganización de los componentes de la vivienda (se contempla un libro adicional para su regulación que pasa a ser el Libro IV); ajuste de la definición del entorno urbano de la vivienda; reestructuración del contenido del libro que trata sobre los componentes del entorno urbano de la vivienda (antes Libro IV y ahora Libro V); desarrollo de las disposiciones correspondientes a algunas partes del Código; definición de la estructura formal de los artículos.

B. REORGANIZACIÓN DE LA ESTRUCTURA DEL CÓDIGO

Se introducen modificaciones en la estructura del Código, consecuencia de reorganizar las disposiciones sobre los componentes de la vivienda y otros aspectos:

1. El tercer libro del Código, destinado originalmente a las disposiciones sobre los componentes constructivos de la vivienda, se ha reorganizado y el material respectivo se ha distribuido en dos libros: Libro III «Disposiciones sobre los componentes constructivos» y Libro IV «Disposiciones sobre las instalaciones y sus equipos». Como resultado de lo anterior, los componentes del entorno urbano de la vivienda han pasado a tratarse en el Libro V.
2. Las disposiciones fundamentales previstas originalmente como contenido del primer título de los libros que tratan sobre los componentes de la vivienda y los componentes de su entorno urbano se han integrado al Libro I «Disposiciones generales», ya que por su naturaleza pertenecen a ese tipo de disposiciones y de ese modo se evita una duplicación inconveniente. No obstante, en los libros destinados a los componentes de la vivienda, se

mantienen disposiciones fundamentales con diferente contenido en los correspondientes primeros títulos.

De acuerdo con estas modificaciones, el contenido del Código queda organizado del modo que aquí se indica:

CÓDIGO NACIONAL DE HABITABILIDAD PARA LA VIVIENDA Y SU ENTORNO

• LIBRO I DISPOSICIONES GENERALES

Destinado a las disposiciones que establecen lo correspondiente a propósito y alcance del Código, así como también a definir las exigencias humanas, la habitabilidad de la vivienda, el entorno urbano de la vivienda, los instrumentos e incentivos económicos y otros aspectos conexos de orden general.

• LIBRO II DISPOSICIONES SOBRE LOS COMPONENTES ESPACIALES DE LA VIVIENDA

• LIBRO III DISPOSICIONES SOBRE LOS COMPONENTES CONSTRUCTIVOS DE LA VIVIENDA

• LIBRO IV DISPOSICIONES SOBRE LAS INSTALACIONES Y SUS EQUIPOS

• LIBRO V DISPOSICIONES SOBRE LOS COMPONENTES DEL ENTORNO URBANO DE LA VIVIENDA

• LIBRO VI DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Destinado a las disposiciones de este orden que fuere necesario incluir; si no las hubiere este libro pasaría a contener las disposiciones finales y el Libro VI quedaría eliminado.

• LIBRO VII DISPOSICIONES FINALES

Destinado a las disposiciones que establecen lo relativo a normas que se derogan, autoridades encargadas de hacer cumplir las normas, revisión de las normas y demás aspectos relacionados.

C. REORGANIZACIÓN DE LOS COMPONENTES DE LA VIVIENDA

Conforme con lo ya indicado en el aparte inmediato anterior, los componentes de la vivienda, tanto genéricos como específicos, se reorganizaron mediante la separación de las instalaciones y sus equipos de los componentes constructivos para constituir otra área temática. Los libros dedicados a esta clase de componentes quedaron estructurados como sigue:

• LIBRO II DISPOSICIONES SOBRE LOS COMPONENTES ESPACIALES

TÍTULO I DISPOSICIONES FUNDAMENTALES

TÍTULO II DISPOSICIONES SOBRE LOS AMBIENTES TECHADOS DE USO PRIVADO

TÍTULO III DISPOSICIONES SOBRE LOS AMBIENTES TECHADOS DE USO COMÚN

TÍTULO IV	DISPOSICIONES SOBRE LOS PATIOS, CORREDORES, TERRAZAS Y OTRAS ÁREAS LIBRES
Capítulo I	Disposiciones comunes de los patios, corredores, terrazas y otras áreas libres
Capítulo II	Disposiciones específicas de los patios, corredores, terrazas y otras áreas libres
Sección 1	De los patios
Apartado 1	De los patios cerrados
Apartado 2	De los patios abiertos
Sección 2	De los corredores
Sección 3	De las terrazas
Sección 4	De otras áreas libres

TÍTULO V	DISPOSICIONES SOBRE LOS ESTACIONAMIENTOS
Capítulo I	Disposiciones comunes a los estacionamientos techados y descubiertos
Capítulo II	Disposiciones específicas de los estacionamientos techados y descubiertos
Sección 1	De los estacionamientos techados
Sección 2	De los estacionamientos descubiertos

• LIBRO III DISPOSICIONES SOBRE LOS COMPONENTES CONSTRUCTIVOS

TÍTULO I	DISPOSICIONES FUNDAMENTALES
Capítulo I	De los componentes constructivos
Capítulo II	De las disposiciones comunes a los componentes constructivos

TÍTULO II	DISPOSICIONES SOBRE LA ENVOLTURA EXTERNA
Capítulo I	Disposiciones comunes a los componentes de la envoltura externa
Capítulo II	Disposiciones específicas de los componentes de la envoltura externa
Sección 1	De los cerramientos de techo opacos
Sección 2	De los cerramientos de techo translúcidos
Sección 3	De los cerramientos de pared opacos
Sección 4	De los cerramientos de pared translúcidos

TÍTULO III	DISPOSICIONES SOBRE LOS CERRAMIENTOS INTERIORES
Capítulo I	Disposiciones comunes a todos los componentes de los cerramientos interiores
Capítulo II	Disposiciones específicas de los componentes de los cerramientos interiores
Sección 1	De las divisiones interiores opacas
Sección 2	De las divisiones interiores translúcidas

TÍTULO IV	DISPOSICIONES SOBRE LAS ESTRUCTURAS PORTANTES
Capítulo I	Disposiciones comunes a los componentes de las estructuras portantes
Capítulo II	Disposiciones específicas de los componentes de las estructuras portantes
Sección 1	De la infraestructura
Sección 2	De la estructura

• LIBRO IV DISPOSICIONES SOBRE LAS INSTALACIONES Y SUS EQUIPOS

TÍTULO I	DISPOSICIONES FUNDAMENTALES
Capítulo I	De las instalaciones y sus equipos
Capítulo II	De las disposiciones comunes a las instalaciones y sus equipos

TÍTULO II	DISPOSICIONES SOBRE LAS INSTALACIONES SANITARIAS Y SUS EQUIPOS
Capítulo I	Disposiciones comunes a las instalaciones sanitarias y sus equipos
Capítulo II	Disposiciones específicas de las instalaciones sanitarias y sus equipos
Sección 1	De las instalaciones de aguas blancas
Sección 2	De las instalaciones de aguas negras
Sección 3	De las instalaciones de aguas de lluvia
Sección 4	De los equipos sanitarios
Sección 5	De las instalaciones para disposición de desechos sólidos
TÍTULO III	DISPOSICIONES SOBRE LAS INSTALACIONES DE ENERGÍA Y SUS EQUIPOS
Capítulo I	Disposiciones comunes a todas las instalaciones de energía
Capítulo II	Disposiciones específicas de las instalaciones de energía
Sección 1	De las instalaciones especiales
Sección 2	De los equipos energéticos
TÍTULO IV	DISPOSICIONES SOBRE LAS INSTALACIONES DE TELECOMUNICACIONES Y SUS EQUIPOS
Capítulo I	Disposiciones comunes a las instalaciones de telecomunicaciones y sus equipos
Capítulo II	Disposiciones específicas de las instalaciones de telecomunicaciones y sus equipos
Sección 1	De las instalaciones para antenas y televisión por cable
Sección 2	De los equipos intercomunicacionales
TÍTULO V	DISPOSICIONES SOBRE LAS INSTALACIONES DE SEGURIDAD Y SUS EQUIPOS
Capítulo I	Disposiciones comunes a las instalaciones de seguridad y sus equipos
Capítulo II	Disposiciones específicas de las instalaciones de seguridad y sus equipos
TÍTULO VI	DISPOSICIONES SOBRE LAS INSTALACIONES MECÁNICAS Y SUS EQUIPOS
Capítulo I	Disposiciones comunes a las instalaciones mecánicas y sus equipos
Capítulo II	Disposiciones específicas de las instalaciones mecánicas y sus equipos
Sección 1	De las instalaciones para ascensores
Sección 2	De las instalaciones para escaleras mecánicas
Sección 3	De las instalaciones para aire acondicionado
Sección 4	De las instalaciones para ventilación forzada
Sección 5	De otras instalaciones mecánicas
Sección 6	De los equipos mecánicos

D. AJUSTE EN LA DEFINICIÓN DE ENTORNO URBANO DE LA VIVIENDA

La definición de entorno urbano de la vivienda fue objeto de un ajuste, consistente en sustituir el término *niveles de relación* por el de *ámbitos de relación*. Se consideró que este último tiene una connotación más espacial y por lo tanto resulta más apropiado en este caso.

E. REVISIÓN DE LOS COMPONENTES DEL ENTORNO URBANO DE LA VIVIENDA

Como consecuencia del desarrollo de las disposiciones correspondientes al Libro V (antes IV), la organización del mismo experimentó cambios sucesivos a medida que se iba progresando en dicho desarrollo, conforme se explica a

continuación. De igual modo que la revisión cumplida durante la segunda fase del trabajo, ésta se llevó a cabo en dos aproximaciones.

F. AJUSTE DEL CONTENIDO SEGÚN LA PRIMERA APROXIMACIÓN

La organización del Libro V (antes IV) presentada en el segundo informe se reveló desventajosa por generar una excesiva repetición de disposiciones o bien, la necesidad de remitir con frecuencia desde una disposición a otra anterior si se buscaba evitar tales repeticiones. Por ejemplo, al reglamentarse la implantación de la edificación en la parcela, lo establecido sobre la relación entre edificación y linderos para la parcela unifamiliar podía también ser válido parcial o totalmente para la parcela bifamiliar e incluso para otros tipos de parcela. Igual sucedía con la vinculación entre el inmueble y la vía de acceso, así como también con las conexiones entre aquél y los servicios de infraestructura. En el caso del área libre de parcela, las disposiciones deberían repetirse en forma idéntica para cada tipo de parcela.

Para eliminar el problema aquí señalado, en lugar de los tipos de parcela, se procedió a identificar como componentes genéricos del entorno urbano de la vivienda en su primer nivel de relación a las áreas temáticas representadas por la implantación de la edificación en la parcela, el área libre de parcela, la vinculación del inmueble con la vía de acceso y la conexión entre el inmueble y los servicios de infraestructura. La sustitución estaba perfectamente justificada por cuanto los tipos de parcela definidos en el *Informe No. 2* no constituyen componentes sino diferentes casos que puede presentar el primer nivel del entorno urbano de la vivienda. De acuerdo con este enfoque, los títulos del libro se asignaron a los nuevos componentes genéricos y los capítulos a los tipos de parcela. Como producto de esa primera revisión del contenido presentado en el *Informe No. 2*, se adoptó para aquél la siguiente organización:

• LIBRO V (antes Libro IV) DISPOSICIONES SOBRE LOS COMPONENTES DEL ENTORNO URBANO DE LA VIVIENDA

TÍTULO I	DISPOSICIONES FUNDAMENTALES
Capítulo I	De los componentes del entorno urbano de la vivienda
Capítulo II	De la relación entre los componentes regulados y las exigencias humanas
TÍTULO II	DISPOSICIONES SOBRE LA IMPLANTACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA
Capítulo I	Disposiciones relativas a todos los tipos de parcela
	Relación con el lindero de frente (retiro de frente, alineamiento)
	Relación con los linderos laterales (retiro lateral, medianería)
	Relación con el lindero de fondo (retiro de fondo, fondo edificable)
	Suelo edificable de la parcela
Capítulo II	Relación entre altura de edificación y distancia (a linderos, a otras edificaciones)
	Disposiciones relativas a la parcela bifamiliar
	Distribución del suelo de la parcela entre las unidades de vivienda
	Relación de cada unidad de vivienda con el suelo asignado a la misma
	Relación entre las unidades de vivienda

Capítulo III	Disposiciones relativas a la parcela multifamiliar desarrollada como conjunto de edificaciones unifamiliares y/o bifamiliares Distribución del suelo de la parcela entre áreas comunes y áreas particulares de las edificaciones (a cada edificación corresponde un área de suelo para su uso exclusivo) Relación de cada edificación con su área particular de suelo Relación entre las edificaciones y las áreas comunes de suelo
Capítulo IV	Disposiciones relativas a la parcela multifamiliar desarrollada como edificación multifamiliar Relación de la unidad de vivienda con las áreas comunes de la edificación Relación entre las áreas comunes de la edificación y el área libre de parcela
Capítulo V	Disposiciones relativas a la parcela multifamiliar desarrollada como conjunto de edificaciones multifamiliares Distribución del suelo de la parcela entre áreas comunes y áreas particulares de las edificaciones (a cada edificación corresponde un área de suelo para su uso exclusivo) Relación de cada vivienda con las áreas comunes de la edificación Relación de las áreas comunes de cada edificación con su área particular de suelo Relación entre las edificaciones y las áreas comunes del conjunto
TÍTULO III	DISPOSICIONES SOBRE EL ÁREA LIBRE DE LA PARCELA
Capítulo I	De los aspectos fundamentales
Capítulo II	De los usos admisibles en el área libre de la parcela
Capítulo III	De la compatibilidad entre usos admisibles en el área libre de la parcela y las subdivisiones de la misma
TÍTULO IV	DISPOSICIONES SOBRE LA VINCULACIÓN DE LA PARCELA CON LA VÍA QUE LA SIRVE
Capítulo I	Disposiciones relativas al acceso vehicular y al estacionamiento
Sección 1	De la parcela unifamiliar
Sección 2	De la parcela bifamiliar
Sección 3	De la parcela multifamiliar desarrollada como conjunto de edificaciones unifamiliares y/o bifamiliares
Sección 4	De la parcela multifamiliar desarrollada como edificación multifamiliar
Sección 5	De la parcela multifamiliar desarrollada como conjunto de edificaciones multifamiliares
Capítulo II	Disposiciones relativas al acceso peatonal
Sección 1	De la parcela unifamiliar
Sección 2	De la parcela bifamiliar
Sección 3	De la parcela multifamiliar desarrollada como conjunto de edificaciones unifamiliares y/o bifamiliares
Sección 4	De la parcela multifamiliar desarrollada como edificación multifamiliar
Sección 5	De la parcela multifamiliar desarrollada como conjunto de edificaciones multifamiliares
TÍTULO V	DISPOSICIONES SOBRE LA CONEXIÓN DE LA PARCELA CON LOS SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA (se remite a la normativa nacional vigente)
Capítulo I	Disposiciones relativas a la acometida de acueducto
Sección 1	De la parcela unifamiliar
Sección 2	De la parcela bifamiliar
Sección 3	De la parcela multifamiliar desarrollada como conjunto de edificaciones unifamiliares y/o bifamiliares
Sección 4	De la parcela multifamiliar desarrollada como edificación multifamiliar
Sección 5	De la parcela multifamiliar desarrollada como conjunto de edificaciones multifamiliares
Capítulo II	Disposiciones relativas a la acometida de electricidad
Sección 1	De la parcela unifamiliar
Sección 2	De la parcela bifamiliar
Sección 3	De la parcela multifamiliar desarrollada como conjunto de edificaciones unifamiliares y/o bifamiliares
Sección 4	De la parcela multifamiliar desarrollada como edificación multifamiliar

Sección 5	De la parcela multifamiliar desarrollada como conjunto de edificaciones multifamiliares
Capítulo III	Disposiciones relativas a la acometida de gas
Sección 1	De la parcela unifamiliar
Sección 2	De la parcela bifamiliar
Sección 3	De la parcela multifamiliar desarrollada como conjunto de edificaciones unifamiliares y/o bifamiliares
Sección 4	De la parcela multifamiliar desarrollada como edificación multifamiliar
Sección 5	De la parcela multifamiliar desarrollada como conjunto de edificaciones multifamiliares
Capítulo IV	Disposiciones relativas a la acometida de teléfono
Sección 1	De la parcela unifamiliar
Sección 2	De la parcela bifamiliar
Sección 3	De la parcela multifamiliar desarrollada como conjunto de edificaciones unifamiliares y/o bifamiliares
Sección 4	De la parcela multifamiliar desarrollada como edificación multifamiliar
Sección 5	De la parcela multifamiliar desarrollada como conjunto de edificaciones multifamiliares
Capítulo V	Disposiciones relativas a la acometida de otras telecomunicaciones
Sección 1	De la parcela unifamiliar
Sección 2	De la parcela bifamiliar
Sección 3	De la parcela multifamiliar desarrollada como conjunto de edificaciones unifamiliares y/o bifamiliares
Sección 4	De la parcela multifamiliar desarrollada como edificación multifamiliar
Sección 5	De la parcela multifamiliar desarrollada como conjunto de edificaciones multifamiliares
Capítulo VI	Disposiciones relativas al empotramiento cloacal
Sección 1	De la parcela unifamiliar
Sección 2	De la parcela bifamiliar
Sección 3	De la parcela multifamiliar desarrollada como conjunto de edificaciones unifamiliares y/o bifamiliares
Sección 4	De la parcela multifamiliar desarrollada como edificación multifamiliar
Sección 5	De la parcela multifamiliar desarrollada como conjunto de edificaciones multifamiliares
Capítulo VII	Disposiciones relativas al drenaje de aguas pluviales
Sección 1	De la parcela unifamiliar
Sección 2	De la parcela bifamiliar
Sección 3	De la parcela multifamiliar desarrollada como conjunto de edificaciones unifamiliares y/o bifamiliares
Sección 4	De la parcela multifamiliar desarrollada como edificación multifamiliar
Sección 5	De la parcela multifamiliar desarrollada como conjunto de edificaciones multifamiliares
Capítulo VIII	Disposiciones relativas al área para la disposición de basura hasta su recolección final
Sección 1	De la parcela unifamiliar
Sección 2	De la parcela bifamiliar
Sección 3	De la parcela multifamiliar desarrollada como conjunto de edificaciones unifamiliares y/o bifamiliares
Sección 4	De la parcela multifamiliar desarrollada como edificación multifamiliar
Sección 5	De la parcela multifamiliar desarrollada como conjunto de edificaciones multifamiliares

G. AJUSTE DEL CONTENIDO SEGÚN LA SEGUNDA APROXIMACIÓN

Posteriormente, a medida que se avanzaba en el desarrollo de las disposiciones relativas a la implantación de la edificación en la parcela, se reveló necesario introducir ajustes adicionales a esta organización modificada del libro. Los ajustes consistieron en:

1. La reducción del número de títulos integrantes del Libro V (antes IV) de cinco a cuatro, mediante la incorporación del material propuesto como

Título III «Disposiciones sobre el área libre de parcela», al Título II «Disposiciones sobre la implantación de la edificación en la parcela». Este cambio se deriva de un estudio más detallado de las materias a normar en el referido libro, el cual llevó a considerar el área libre de parcela como uno de los parámetros vinculados a la implantación de la edificación en la parcela. En la versión del Título II las disposiciones relativas al área libre de parcela, debido a su carácter general, se incluyen en el Capítulo 1 cuyas disposiciones se refieren a todos los tipos de parcela.

2. Convertir el título propuesto originalmente como primero del Libro V con la identificación de Título I «Disposiciones fundamentales», en el título cuarto integrante del Libro I, denominado Título IV «Disposiciones relativas al entorno urbano de la vivienda». Este cambio se justifica debido a la duplicación de contenidos que se daba entre las materias tratadas en ambos títulos. Por las mismas razones, la modificación aquí señalada se cumple también, en principio, para todos los demás títulos destinados originalmente a las disposiciones fundamentales de cada libro del Código.

3. Simplificar la estructura del Libro V (antes IV) asignando los capítulos de cada título a los componentes específicos que agrupa el componente genérico al cual corresponde el título. Se prescinde de destinar capítulos a tipos de parcela, vgr.: Disposiciones relativas a todos los tipos de parcela, Disposiciones relativas a las parcelas multifamiliares, entre otros. Las referencias a los tipos de parcela, cuando sean necesarias, se contemplarán en secciones de los capítulos o en subdivisiones de dichas secciones.

4. Complementar los tipos de parcela incorporando el representado por la parcela bifamiliar desarrollada como dos edificaciones unifamiliares, tal y como aparece indicado en la lista siguiente:

- La parcela unifamiliar.
- La parcela bifamiliar desarrollada como dos edificaciones unifamiliares.
- La parcela bifamiliar desarrollada como edificación bifamiliar.
- La parcela multifamiliar desarrollada como conjunto de edificaciones unifamiliares y/o bifamiliares.
- La parcela multifamiliar desarrollada como edificación multifamiliar.
- La parcela multifamiliar desarrollada como conjunto de edificaciones multifamiliares.

5. Finalmente, se aplicó para la definición del entorno urbano de la vivienda el cambio de términos: *ámbito* en lugar de *nivel*, conforme se expone en aparte precedente que trata sobre este aspecto.

Con la introducción de estos cambios ha quedado definida la organización del Libro V (antes IV) que se presenta en el Informe No. 3 o *Informe Final* de la investigación realizada. No ha sido posible concluir el desarrollo de todas las disposiciones correspondientes al libro en referencia y en consecuencia, es necesario señalar que en el caso de proseguirse dicho desarrollo, es probable que, como resultado del mismo, se requiera efectuar otros ajustes similares en su organización. Por este motivo, previendo los posibles cambios, la indicación de los títulos y capítulos del libro que todavía faltan por desarrollar se limita a lo mínimo necesario. De igual modo, debe tenerse en cuenta que la parte relativa a la conexión del inmueble con los servicios

de infraestructura se remitirá a la normativa nacional vigente sobre este particular, la cual se identificará debidamente en el Código. El Libro V (antes IV) queda organizado de la siguiente manera para el *Informe Final*:

• LIBRO V (antes IV) DISPOSICIONES SOBRE LOS COMPONENTES DEL ENTORNO URBANO DE LA VIVIENDA

TÍTULO I	DISPOSICIONES SOBRE LA IMPLANTACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA
Capítulo I	De la relación entre edificación y suelo de la parcela
Sección 1	De los aspectos básicos
Sección 2	Del área de ubicación
Sección 3	Del área libre de parcela
Capítulo II	De la relación entre edificación y linderos de la parcela
Sección 1	De los aspectos básicos
Sección 2	De la relación con el lindero de frente
Sección 3	De la relación con los linderos laterales
Sección 4	De la relación con el lindero de fondo
Sección 5	De la relación con el suelo edificable de la parcela
Capítulo III	De la distribución del suelo de la parcela entre suelo de uso común y suelo de uso privado para las unidades construidas en la misma
Sección 1	De la parcela bifamiliar
Sección 2	De la parcela multifamiliar
TÍTULO II	DISPOSICIONES SOBRE LA VINCULACIÓN DE LA PARCELA Y LA EDIFICACIÓN CON LA VÍA DE ACCESO
Capítulo I	De los aspectos básicos
Capítulo II	Del acceso vehicular y el acceso peatonal
Capítulo III	De las circulaciones vehicular y peatonal internas de la parcela
TÍTULO III	DISPOSICIONES SOBRE LA CONEXIÓN DE LA PARCELA Y LA EDIFICACIÓN CON LOS SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA
Capítulo I	De la acometida de acueducto
Capítulo II	De la acometida de electricidad
Capítulo III	De la acometida de gas
Capítulo IV	De la acometida de teléfono
Capítulo V	De la acometida de otras telecomunicaciones
Capítulo VI	Del empotramiento cloacal
Capítulo VII	Del drenaje de aguas de lluvia
Capítulo VIII	Del área para la disposición de basura hasta su recolección final

1.9 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El resultado de este trabajo ha sido la concepción y el diseño de la estructura formal del «Código Nacional de Habitabilidad para la Vivienda y su Entorno», el cual ha sido expresado a través de una «Propuesta» en la cual se han desarrollado los aspectos en los que hay mayores conocimientos y experiencia acumulada, quedando un vasto campo de estudio por explorar.

Es necesario proseguir con el desarrollo de esta Propuesta hasta la elaboración de un instrumento amplio, adaptable y moderno que asegure la habitabilidad de los ambientes, con características técnicas y legales, que posibilite la protección al ciudadano frente a los intereses particulares. Su tarea principal deberá ser la creación de estímulos para garantizar la calidad de los espacios y de la ejecución de las viviendas, y dictar pautas para un uso racional de la propiedad de la tierra.

La prosecución del desarrollo de este Código depende de la decisión de los entes vinculados con la planificación y desarrollo de la vivienda, de acometer las líneas de investigación que han sido trazadas en los proyectos *Normas de Habitabilidad para la Vivienda y su Entorno - Diagnóstico* y en este mismo Código.

1.9.1 CONCLUSIONES ESPECÍFICAS SOBRE LOS COMPONENTES DE LA VIVIENDA

1. El desarrollo del presente Código, en lo referente específicamente a la vivienda, presenta una óptica moderna de estructuración al contemplar, como normas de comportamiento, las características exigibles a los espacios y los componentes constructivos que los conforman, para satisfacer así las exigencias de habitabilidad. Esto se realizará sin imponer una forma constructiva ni dimensional específica, que pudiera coartar la creatividad y la incorporación de innovaciones constructivas.
 2. Las regulaciones relativas a la habitabilidad y confort de la vivienda están en un nivel incipiente, tal como se concluye de la investigación previa *Normas de Habitabilidad, Seguridad y Colectividad en Relación a la Vivienda y su Entorno - Diagnóstico*. Las escasas normas existentes tienen carácter descriptivo y están dirigidas principalmente a procesos constructivos, resaltando la ausencia de normas en aspectos tan fundamentales como la calidad térmica, la calidad acústica y la racionalidad energética.
 3. Las consultas a las regulaciones vigentes de otros países, han dado un marco general de referencias, sin embargo, las definiciones de rangos de confort deben responder a las particularidades del país, por lo cual se requieren investigaciones específicas en este campo.
 4. La Propuesta plantea una concepción integradora de la vivienda y su entorno, enmarcada en una visión de sustentabilidad, que garantice la calidad ambiental para las generaciones futuras.
 5. Deberán incluirse, en las líneas de investigación, los métodos de ensayo y los procedimientos de evaluación, vinculados con la aplicación de este Código.
 6. Se ratifica la vigencia de las líneas y los proyectos de investigación sobre la vivienda definidos en el *Informe Final*, correspondiente al proyecto *Normas de Habitabilidad, Seguridad y Colectividad en Relación a la Vivienda y su Entorno*, presentado en agosto de 1999. El desarrollo de estas líneas y proyectos permitirá complementar la presente Propuesta de Código.
- La lista de líneas de investigación, se muestra a continuación:

LÍNEAS DE INVESTIGACIÓN	CORTO PLAZO	MEDIANO PLAZO	LARGO PLAZO
• SEGURIDAD			
Establecimiento de condiciones estructurales y sismorresistentes de las edificaciones por zonificación sísmica.		●	●
Definición de medidas contra desastres naturales (vientos, lluvias, inundaciones, etc.), que afecten las edificaciones y su entorno.		●	
Diseño de campañas de difusión y educación que incluyan medidas preventivas y de contingencia contra desastres naturales.	●	●	
Definición de medidas preventivas contra actos de vandalismos, hurto, robo, etc.	●	●	
• CALIDAD TÉRMICA			
Definición de zonas climáticas e índices de confort.	●		
Determinación de criterios de diseño arquitectónico y de selección de componentes y materiales acordes con las zonas climáticas.	●	●	●
Determinación de la calidad térmica de los ambientes interiores (temperatura del aire, índices de confort, definición de procedimientos y patrones de comportamiento, etc.).	●	●	●
Determinación de la calidad térmica a nivel urbano (temperatura del aire, índices de confort, definición de procedimientos y patrones de comportamiento, etc.).	●	●	●
• CALIDAD ACÚSTICA			
Determinación de los niveles de ruidos admisibles dentro de la vivienda (índices de confort acústico, definición de procedimientos y patrones de comportamiento, etc.).		●	●
Determinación de los niveles de ruidos admisibles en el ámbito urbano (índices de confort acústico, definición de procedimientos y patrones de comportamiento, etc.).		●	●
• CALIDAD LUMÍNICA			
Determinación de la calidad de iluminación urbana: niveles mínimos y máximos, contrastes, encandilamiento, etc.		●	
Determinación de la calidad de iluminación de los ambientes interiores: niveles mínimos y máximos, contrastes, restitución de colores, encandilamiento, etc. Criterios de ahorro energético.	●	●	
Determinación de la capacidad de respuesta lumínica de la vivienda para seguridad: emergencias, corte de suministro eléctrico, etc.	●		
Definición de niveles de iluminación adecuados para prevenir actos de vandalismo, seguridad personal, etc.	●		
• RACIONALIDAD ECONÓMICA			
Certificación de calidad de materiales, componentes, equipos y servicios (definición de procedimientos, ensayos, mediciones, etc.).	●	●	

Certificación de idoneidad de la edificación respecto a las condiciones iniciales de diseño (definición de procedimientos, ensayos, mediciones, etc.).	●	●	
Definición de programas de supervisión y mantenimiento de equipos e instalaciones.	●	●	
Certificación de durabilidad de los componentes, acabados y materiales constructivos.	●	●	
Certificación de calidad y de vida útil de la edificación.	●	●	

SUSTENTABILIDAD

Desarrollo de estrategias de planificación basadas en la provisión eficiente de servicios fundamentales (agua, luz, gas, telecomunicaciones, transporte, vialidad, etc.).	●		
Desarrollo de métodos de diseño y construcción, basados en la utilización preferencial de materiales y recursos locales y en la incorporación de la tradición y los factores culturales locales.	●		
Definición de métodos de construcción basados en el reciclaje de materiales y desechos.	●	●	

1.9.2 CONCLUSIONES ESPECÍFICAS SOBRE LOS COMPONENTES DEL ENTORNO URBANO DE LA VIVIENDA

A. Se requiere completar la normativa sobre los componentes del entorno urbano de la vivienda, adelantada durante esta etapa de la investigación; por consiguiente, se reitera aquí lo expuesto en las conclusiones generales en cuanto a la necesidad y la conveniencia de proseguir el desarrollo del proyecto «Código Nacional de Habitabilidad para la Vivienda y su Entorno» hasta su terminación definitiva.

B. Se reconoce la vigencia de las líneas y los proyectos de investigación sobre el entorno urbano, definidos en el *Informe Final* correspondiente al proyecto *Normas de Habitabilidad, Seguridad y Colectividad en Relación a la Vivienda y su Entorno*, presentado en agosto de 1999. Estas líneas y proyectos, enumeradas a continuación, representan estudios que corresponden a ámbitos del entorno urbano superiores al considerado pertinente para formular la normativa del Código y son independientes del mismo; no obstante, sus resultados pueden complementarlo.

1. Líneas de investigación

- a. Reformulación de normas existentes para su adecuación a los cambios ocurridos de tipo tecnológico, social, cultural y económico, mediante la conversión (siempre que sea posible) de las normas de cumplimiento en normas de comportamiento y la eliminación de normas obsoletas. Reformulación de normas existentes relativas a: suelos, seguridad, calidad ambiental, y procedimientos técnicos para la ordenación urbanística.
- b. Formulación de nuevas normas sobre aspectos importantes en los que se detecte un vacío normativo, tales como: criterios para la habilitación del suelo urbano a objeto de definir la estructura parcelaria y la implantación de los

servicios, teniendo en cuenta los aspectos físicos y técnicos, así como el diseño urbano y la racionalización de los costos.

2. *Proyectos de investigación*

- a. Reformulación de la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística.
- b. Reformulación de los indicadores sobre requerimientos de equipamiento.
- c. Estudio de las normas geotécnicas.
- d. Estudio de las normas sobre diseño del espacio público y semipúblico que contribuyan a mejorar la calidad urbana y faciliten un efectivo control de seguridad para la ciudadanía.
- e. Estudio de criterios e indicadores sobre el diseño urbano para la habilitación del suelo urbano.
- f. Estudio sobre vulnerabilidad de las estructuras.
- g. Estudio sobre sistemas de espacios públicos, redes de comunicación y servicios, que deben mantenerse operativos en casos de emergencias (hospitales, escuelas, plazas, zonas deportivas, helipuertos y demás terminales de transporte).
- h. Estudio sobre medios de difusión entre la ciudadanía de amenazas existentes y modos de mitigar sus efectos.
- i. Estudio sobre sistemas relativos a los siguientes aspectos: fijación de elementos en fachadas, vallas, pistas, mobiliario urbano, en función del mejoramiento de la calidad y seguridad urbanas.

C. Entre los proyectos de investigación enumerados en el literal inmediato anterior, aparece la reformulación de los indicadores sobre requerimientos de equipamiento. Con relación a este estudio, cabe señalar la posibilidad de ampliar su alcance, de modo de incluir aspectos de importancia no previstos en la normativa vigente sobre el particular. Se trata de un estudio cuyos resultados pueden tener una gran demanda, en vista de los programas de habilitación urbana que se adelantan en la actualidad.

Los indicadores de este tipo están establecidos en la Resolución No. 151 sobre Normas para el Equipamiento Urbano (GO No. 32.289 del 20/08/1985) aún en vigencia, que fue dictada en el año 1985 por el Gobierno Nacional a través del Ministerio del Desarrollo Urbano. Esta normativa oficial estableció de manera precisa, los estándares requeridos para la dotación de los distintos tipos de equipamiento y sustituyó así la diversidad de índices sobre la materia que venían aplicándose en el país, y que variaban según los organismos públicos a los cuales correspondiera ejercer el control administrativo sobre los desarrollos.

La utilización de esa normativa durante el tiempo transcurrido desde su puesta en vigor, ha revelado que presenta dificultades para su aplicación en diferentes ámbitos urbanos, por resultar engorrosa y generar resultados no satisfactorios. En virtud de esos problemas, surgió la necesidad de someterla a revisión con la finalidad de introducirle los correctivos y complementos que fuesen necesarios. La realización de la investigación orientada a esos objetivos fue confiada por el Consejo Nacional de la Vivienda (CONAVI) al Instituto de Estudios Regionales y Urbanos (IERU) de la Universidad Simón Bolívar (USB) en el año 1997.

La referida investigación se llevó a cabo en dos etapas: de evaluación de la normativa existente, y de formulación de la nueva normativa. Cada etapa tuvo como resultado un estudio: *Evaluación de las Normas de Equipamiento Urbano en Venezuela*, en la primera y *Formulación de Normas de Equipamiento Urbano*, en la segunda.

La segunda etapa del estudio, con base en los resultados obtenidos en la etapa previa, aborda directamente la reformulación de la Resolución 151, intentando corregir los problemas más importantes que genera su aplicación, tanto desde el punto de vista jurídico como técnico. De ese modo se prepara un nuevo proyecto de normas, las cuales definen los requerimientos mínimos y obligatorios en materia de suelo destinado a la localización de equipamientos comunales en nuevos desarrollos.

El proyecto de Normas de Equipamiento Urbano desarrollado por el IERU representa un avance muy importante en cuanto a racionalizar la normativa sobre la materia y a resolver algunos de los problemas generados por la aplicación de la Resolución 151. Las normas contenidas en este proyecto están concebidas para aplicarse sólo en nuevos desarrollos residenciales controlados.

La existencia del proyecto de Normas de Equipamiento Urbano antes señalado implica, para efectos de la investigación que aquí se propone, el planteamiento de otras opciones relacionadas con esta temática, representadas por normas y/o lineamientos técnicos destinados a reglamentar aspectos que no alcanza a cubrir dicha normativa, como son los indicadores sobre equipamientos para:

- Áreas ocupadas por desarrollos controlados y consolidados que son objeto de un reordenamiento, por ejemplo, áreas centrales.
- Áreas ocupadas por desarrollos no controlados sujetas a programas de habilitación urbana.

Durante todo el tiempo que ha estado vigente la normativa establecida por la Resolución 151, se ha interpretado que ella es de aplicación obligatoria para toda clase de áreas, incluidas las dos anteriores. Esa interpretación ha dado lugar a problemas prácticamente imposibles de resolver que contribuyeron a poner en evidencia la necesidad de revisar dicha normativa.

La situación que ofrecen nuestros principales núcleos urbanos, con importantes sectores de ocupación, tanto controlada como no controlada, altamente densificados y con una oferta mínima de áreas vacantes, constituye un problema significativo para planificadores y autoridades responsables de la dotación de los equipamientos. A esos efectos, la aplicación de la Resolución 151, como también la propuesta del IERU, resultan utópicas cuando se hace el balance entre la población demandante de los servicios y la oferta de tierras de que se dispone.

La situación descrita lleva a considerar la propuesta de una investigación que pueda contribuir a la solución de esta problemática, planteándose la adecuación de la normativa a los dos tipos de áreas urbanas arriba señalados. Para estos dos tipos de áreas urbanas se requiere una investigación orientada a complementar el proyecto del IERU, la cual tendría como uno de sus insumos, las experiencias obtenidas por el Instituto de Urbanismo a través de la formulación de planes de desarrollo urbano local y planes de habilitación

física de áreas ocupadas por desarrollos no controlados. Con relación a este último tipo de áreas, cabe señalar algunos resultados de experiencias anteriores, como son los índices aplicados en programas de habilitación de barrios en Puerto La Cruz, determinados con la ayuda de modelos matemáticos, y los desarrollados por Insurbeca con el mismo propósito.

1.9.3 RECOMENDACIONES GENERALES

1. Dar amplia difusión de este Código entre los organismos de planificación, promoción y construcción de la vivienda, a fin de evaluar su pertinencia e incorporar las recomendaciones y sugerencias que pudieran surgir, y garantizar así la continuidad de este proyecto.
2. Realizar una revisión permanente de las medidas dictadas por el gobierno central y los gobiernos locales concernientes a la vivienda y su entorno, para considerar su incorporación a este Código.
3. Promover las líneas de investigación y acrecentar la base informativa para apoyar las investigaciones.
4. Vincular el desarrollo conceptual y técnico del Código al proyecto Base de Datos de Normas de Habitabilidad promovido por el CONAVI.
5. Tener en cuenta los acuerdos internacionales de protección al ambiente, a lo largo del desarrollo de este Código.

Esta página no contiene texto

2.1 NOTA INTRODUCTORIA

2.1.1 DESARROLLO PROGRESIVO DEL CÓDIGO

Esta Propuesta del Código Nacional de Habitabilidad, es de un vasto alcance. Por esta razón se considera como una primera etapa en la construcción de un instrumento legal más completo y de obligatorio cumplimiento. El resultado mostrado en este documento incluye partes con diferentes grados de avance, las cuales se identifican según la clave que señalamos a continuación:

- Partes altamente desarrolladas: títulos en color negro, fuente regular.
- Partes parcialmente desarrolladas: *títulos sobre fondo gris, fuente itálica*.
- Partes sin desarrollar: *títulos en gris, fuente itálica*.

2.1.2 DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA FORMAL DE LOS ARTÍCULOS

Con relación a la estructura formal de los artículos en sí, es decir a su tratamiento y organización, además del numeral de rigor que acompaña a cada uno, se propone identificar al artículo con la denominación que le corresponde según el aspecto tratado en el mismo; de esa manera se busca facilitar las remisiones de uno a otro y, en general, el manejo del instrumento. Para estructurar el contenido del artículo, en caso de requerirse encabezamientos para las enumeraciones y las desagregaciones según categorías de distintos órdenes (clasificaciones y subclasificaciones), se utiliza la modalidad que jerarquiza en base a cinco niveles, identificados mediante sangrado, literales y numerales:

- Nivel 1° A. Literal en mayúscula seguido de punto.
- Nivel 2° 1. Numeral seguido de punto.
- Nivel 3° a. Literal en minúscula seguido de punto.
- Nivel 4° 1) Numeral seguido de paréntesis.
- Nivel 5° a) Literal en minúscula seguido de paréntesis.

Se propone adoptar esta modalidad de organización para redactar todos los artículos integrantes del Código. A continuación se incluye un ejemplo ilustrativo.

• **EJEMPLO ILUSTRATIVO:**

- Artículo** **Alineamiento obligatorio. Concepto y modo de reglamentarlo.**
 Para aquellas áreas de la ciudad cuyas características morfológicas así lo exigen, la normativa establece el requisito de construir las edificaciones respetando un alineamiento obligatorio. La definición de este parámetro y las características de la normativa correspondiente al mismo se establecen en este artículo:
- A. El alineamiento obligatorio consiste en mantener una distancia fija entre la fachada orientada hacia la vía y un eje o línea de referencia.
- B. Como eje o línea de referencia puede seleccionarse alguna de las opciones aquí indicadas. Según la opción que se escoja varían los componentes que constituyen la distancia fija determinante del alineamiento:
1. El eje de la vía (*gráfico I.12*). Los componentes de la distancia fija son:
 - a. La mitad de la sección de la vía y el retiro de frente.
 - b. La mitad de la sección de la vía, cuando no se exija retiro; la edificación queda alineada con línea de propiedad o lindero de frente de la parcela. (*Fin del ejemplo*).

2.2 ESTRUCTURA DEL CÓDIGO

LIBRO I	DISPOSICIONES GENERALES
TÍTULO I	DISPOSICIONES FUNDAMENTALES
	Artículo Propósitos del instrumento
	Artículo Alcance del instrumento
	Artículo Tipo de normativa
TÍTULO II	DE LA HABITABILIDAD DE LA VIVIENDA
	Artículo Habitabilidad
	Artículo Inmuebles a considerar como viviendas
	Artículo Composición general de la vivienda
	Artículo Carácter de la vivienda
	Artículo Superficie y volumen habitables
	Artículo Requisitos relativos a las viviendas
	Artículo Requisitos mínimos para la habitabilidad
TÍTULO III	DE LAS EXIGENCIAS DE HABITABILIDAD Y LOS COMPONENTES DE LA VIVIENDA Y SU ENTORNO
CAPÍTULO I	DEFINICIONES
Sección 1	De las exigencias de habitabilidad

	Artículo	Definición de las exigencias de habitabilidad
Sección 2		De los componentes de la vivienda
	Artículo	Componentes de la vivienda
	Artículo	Los espacios privados
	Artículo	Los espacios semiprivados
	Artículo	La envoltura exterior
	Artículo	Las divisiones interiores
	Artículo	Las estructuras portantes
	Artículo	Las instalaciones sanitarias
	Artículo	El equipamiento sanitario
	Artículo	Las instalaciones energéticas
	Artículo	El equipamiento energético
	Artículo	Las instalaciones telecomunicacionales
	Artículo	El equipamiento telecomunicacional
	Artículo	Las instalaciones de seguridad
	Artículo	El equipamiento de seguridad
	Artículo	Las instalaciones mecánicas
	Artículo	El equipamiento mecánico
Sección 3		De los componentes del entorno. Definiciones
	Artículo	El entorno urbano de la vivienda
	Artículo	La parcela como entorno urbano de la vivienda. Casos
	Artículo	Variantes residenciales y tipos edificatorios respectivos
	Artículo	Componentes del entorno urbano de la vivienda
CAPÍTULO II		DE LA RELACIÓN ENTRE LAS EXIGENCIAS DE HABITABILIDAD Y LOS COMPONENTES DE LA VIVIENDA Y DE SU ENTORNO
	Artículo	Relación entre componentes y exigencias. Grados de la relación
	Artículo	Matrices indicativas de las relaciones

TÍTULO IV INSTRUMENTOS E INCENTIVOS ECONÓMICOS

TÍTULO V DE LA SOSTENIBILIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

• LIBRO II DISPOSICIONES SOBRE LOS COMPONENTES ESPACIALES

TÍTULO I DISPOSICIONES COMUNES A TODOS LOS COMPONENTES ESPACIALES

Artículo	Iluminación de los componentes espaciales techados
Artículo	Iluminación de los componentes espaciales no techados
Artículo	Cerramientos en componentes espaciales
Artículo	Instalaciones en componentes espaciales

TÍTULO II DISPOSICIONES SOBRE LOS AMBIENTES TECHADOS DE USO PRIVADO

CAPÍTULO I DISPOSICIONES COMUNES A TODOS LOS AMBIENTES TECHADOS DE USO PRIVADO

CAPÍTULO II DISPOSICIONES ESPECÍFICAS DE LOS AMBIENTES TECHADOS DE USO PRIVADO

Sección 1 De las salas, comedores y estares

Sección 2 De los dormitorios

Artículo	Dimensiones de los dormitorios
----------	--------------------------------

Sección 3 De las salas de baño y sanitarios

Artículo	Definición funcional de comportamiento correspondiente a este tipo de ambientes
----------	---

	Artículo	<i>Dimensiones y distribución de las piezas</i>
	Artículo	<i>Ambientes incompatibles</i>
Sección 4		<i>De la cocina y otros servicios</i>
	Artículo	<i>Definición funcional de comportamiento correspondiente a este tipo de ambientes</i>
	Artículo	<i>Espacio para lavadero</i>
	Artículo	<i>Separación entre cocina y lavadero</i>
Sección 5		<i>De las áreas de circulación</i>
Sección 6		<i>De los espacios para almacenaje y mantenimiento</i>
	Artículo	<i>Definición funcional de comportamiento correspondiente a este tipo de ambientes</i>
	Artículo	<i>Espacio mínimo de almacenamiento</i>

TÍTULO III DISPOSICIONES SOBRE LOS AMBIENTES TECHADOS DE USO COMÚN

CAPÍTULO I		<i>DISPOSICIONES COMUNES A TODOS LOS AMBIENTES TECHADOS DE USO COMÚN</i>
CAPÍTULO II		<i>DISPOSICIONES ESPECÍFICAS DE LOS AMBIENTES TECHADOS DE USO COMÚN</i>
Sección 1		<i>De las áreas sociales comunes</i>
Sección 2		<i>De las áreas de circulación horizontales</i>
	Artículo	<i>Definición funcional de comportamiento correspondiente a este tipo de ambientes</i>
Sección 3		<i>De las áreas de circulación verticales</i>
Sección 4		<i>De los espacios para almacenaje, mantenimiento y servicios</i>

TÍTULO IV DISPOSICIONES SOBRE LOS PATIOS, CORREDORES, TERRAZAS Y OTRAS ÁREAS LIBRES

CAPÍTULO I		<i>DISPOSICIONES COMUNES DE LOS PATIOS, CORREDORES, TERRAZAS Y OTRAS ÁREAS LIBRES</i>
	Artículo	<i>Iluminación de los componentes espaciales no techados</i>
CAPÍTULO II		<i>DISPOSICIONES ESPECÍFICAS DE LOS PATIOS, CORREDORES, TERRAZAS Y OTRAS ÁREAS LIBRES</i>
Sección 1		<i>De los patios</i>
Apartado 1		<i>De los aspectos básicos</i>
	Artículo	<i>Definición de patio</i>
	Artículo	<i>Ventilación e iluminación a través de patios</i>
	Artículo	<i>Criterios relativos a patios</i>
Apartado 2		<i>De los patios cerrados</i>
Apartado 3		<i>De los patios abiertos</i>
Sección 2		<i>De los corredores y las terrazas</i>
Sección 3		<i>De otras áreas libres</i>

TÍTULO V DISPOSICIONES SOBRE LOS ESTACIONAMIENTOS

CAPÍTULO I		<i>DISPOSICIONES COMUNES A LOS ESTACIONAMIENTOS TECHADOS Y DESCUBIERTOS</i>
CAPÍTULO II		<i>DISPOSICIONES ESPECÍFICAS DE LOS ESTACIONAMIENTOS TECHADOS Y DESCUBIERTOS</i>
Sección 1		<i>De los estacionamientos techados</i>
Sección 2		<i>De los estacionamientos descubiertos</i>

• LIBRO III DISPOSICIONES SOBRE LOS COMPONENTES CONSTRUCTIVOS

TÍTULO I DISPOSICIONES COMUNES A LOS COMPONENTES CONSTRUCTIVOS

TÍTULO II DISPOSICIONES SOBRE LA ENVOLTURA EXTERNA

CAPÍTULO I		<i>DISPOSICIONES COMUNES A LOS COMPONENTES DE LA ENVOLTURA EXTERNA</i>
CAPÍTULO II		<i>DISPOSICIONES ESPECÍFICAS DE LOS COMPONENTES DE LA ENVOLTURA EXTERNA</i>

<i>Sección 1</i>	<i>De los cerramientos de techo opacos</i>
<i>Sección 2</i>	<i>De los cerramientos de techo translúcidos</i>
<i>Sección 3</i>	<i>De los cerramientos de pared opacos</i>
<i>Sección 4</i>	<i>De los cerramientos de pared translúcidos</i>

TÍTULO III DISPOSICIONES SOBRE LOS CERRAMIENTOS INTERIORES

<i>CAPÍTULO I</i>	<i>DISPOSICIONES COMUNES A TODOS LOS COMPONENTES DE LOS CERRAMIENTOS INTERIORES</i>
<i>CAPÍTULO II</i>	<i>DISPOSICIONES ESPECÍFICAS DE LOS COMPONENTES DE LOS CERRAMIENTOS INTERIORES</i>
<i>Sección 1</i>	<i>De las divisiones interiores opacas</i>
<i>Sección 2</i>	<i>De las divisiones interiores translúcidas</i>
<i>Sección 3</i>	<i>De los acabados de pisos, paredes y techos</i>

TÍTULO IV DISPOSICIONES SOBRE LAS ESTRUCTURAS PORTANTES

<i>CAPÍTULO I</i>	<i>DISPOSICIONES COMUNES A LOS COMPONENTES DE LAS ESTRUCTURAS PORTANTES</i>
<i>CAPÍTULO II</i>	<i>DISPOSICIONES ESPECÍFICAS DE LOS COMPONENTES DE LAS ESTRUCTURAS PORTANTES</i>
<i>Sección 1</i>	<i>De la infraestructura</i>
<i>Sección 2</i>	<i>De la estructura</i>

• LIBRO IV DISPOSICIONES SOBRE LAS INSTALACIONES Y SUS EQUIPOS

TÍTULO I DISPOSICIONES COMUNES A LAS INSTALACIONES Y SUS EQUIPOS

TÍTULO II DISPOSICIONES SOBRE LAS INSTALACIONES SANITARIAS Y SUS EQUIPOS

<i>CAPÍTULO I</i>	<i>DISPOSICIONES COMUNES A LAS INSTALACIONES SANITARIAS Y SUS EQUIPOS</i>
<i>CAPÍTULO II</i>	<i>DISPOSICIONES ESPECÍFICAS DE LAS INSTALACIONES SANITARIAS Y SUS EQUIPOS</i>
<i>Sección 1</i>	<i>De las instalaciones de aguas blancas</i>
<i>Sección 2</i>	<i>De las instalaciones de aguas negras</i>
<i>Sección 3</i>	<i>De las instalaciones de aguas de lluvia</i>
<i>Sección 4</i>	<i>De los equipos sanitarios</i>
<i>Sección 5</i>	<i>De las instalaciones para disposición de desechos sólidos</i>

TÍTULO III DISPOSICIONES SOBRE LAS INSTALACIONES DE ENERGÍA Y SUS EQUIPOS

<i>CAPÍTULO I</i>	<i>DISPOSICIONES COMUNES A TODAS LAS INSTALACIONES DE ENERGÍA</i>
<i>CAPÍTULO II</i>	<i>DISPOSICIONES ESPECÍFICAS DE LAS INSTALACIONES DE ENERGÍA</i>
<i>Sección 1</i>	<i>De las instalaciones especiales</i>
<i>Sección 2</i>	<i>De los equipos energéticos</i>

TÍTULO IV DISPOSICIONES SOBRE LAS INSTALACIONES DE TELECOMUNICACIONES Y SUS EQUIPOS

<i>CAPÍTULO I</i>	<i>DISPOSICIONES COMUNES A LAS INSTALACIONES DE TELECOMUNICACIONES Y SUS EQUIPOS</i>
<i>CAPÍTULO II</i>	<i>DISPOSICIONES ESPECÍFICAS DE LAS INSTALACIONES DE TELECOMUNICACIONES Y SUS EQUIPOS</i>
<i>Sección 1</i>	<i>De las instalaciones para antenas y televisión por cable</i>
<i>Sección 2</i>	<i>De los equipos intercomunicacionales</i>

TÍTULO V DISPOSICIONES SOBRE LAS INSTALACIONES DE SEGURIDAD Y SUS EQUIPOS

<i>CAPÍTULO I</i>	<i>DISPOSICIONES COMUNES A LAS INSTALACIONES DE SEGURIDAD Y SUS EQUIPOS</i>
<i>CAPÍTULO II</i>	<i>DISPOSICIONES ESPECÍFICAS DE LAS INSTALACIONES DE SEGURIDAD Y SUS EQUIPOS</i>

TÍTULO VI DISPOSICIONES SOBRE LAS INSTALACIONES MECÁNICAS Y SUS EQUIPOS

CAPÍTULO I	<i>DISPOSICIONES COMUNES A LAS INSTALACIONES MECÁNICAS Y SUS EQUIPOS</i>
CAPÍTULO II	<i>DISPOSICIONES ESPECÍFICAS DE LAS INSTALACIONES MECÁNICAS Y SUS EQUIPOS</i>
Sección 1	<i>De las instalaciones para ascensores</i>
Sección 2	<i>De las instalaciones para escaleras mecánicas</i>
Sección 3	<i>De las instalaciones para aire acondicionado</i>
Sección 4	<i>De las instalaciones para ventilación forzada</i>
Sección 5	<i>De otras instalaciones mecánicas</i>
Sección 6	<i>De los equipos mecánicos</i>

• LIBRO V DISPOSICIONES SOBRE LOS COMPONENTES DEL ENTORNO URBANO DE LA VIVIENDA

TÍTULO I DISPOSICIONES SOBRE LA IMPLANTACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

CAPÍTULO I	<i>DE LA RELACIÓN ENTRE EDIFICACIÓN Y SUELO DE LA PARCELA</i>
Sección 1	<i>De los aspectos básicos</i>
Sección 2	<i>Del área de ubicación</i>
Sección 3	<i>Del área libre de parcela</i>
CAPÍTULO II	<i>DE LA RELACIÓN ENTRE EDIFICACIÓN Y LINDEROS DE LA PARCELA</i>
Sección 1	<i>De los aspectos básicos</i>
Sección 2	<i>De la relación con el lindero de frente</i>
Sección 3	<i>De la relación con los linderos laterales</i>
Sección 4	<i>De la relación con el lindero de fondo</i>
Sección 5	<i>De la relación con el suelo edificable de la parcela</i>
CAPÍTULO III	<i>DE LA DISTRIBUCIÓN DEL SUELO DE LA PARCELA ENTRE SUELO DE USO COMÚN Y SUELO DE USO PRIVADO PARA LAS UNIDADES CONSTRUIDAS EN LA MISMA</i>
Sección 1	<i>De la parcela bifamiliar</i>
Sección 2	<i>De la parcela multifamiliar</i>

TÍTULO II DISPOSICIONES SOBRE LA VINCULACIÓN DE LA PARCELA Y LA EDIFICACIÓN CON LA VÍA DE ACCESO

CAPÍTULO I	<i>DE LOS ASPECTOS BÁSICOS</i>
CAPÍTULO II	<i>DEL ACCESO VEHICULAR Y EL ACCESO PEATONAL</i>
CAPÍTULO III	<i>DE LAS CIRCULACIONES VEHICULAR Y PEATONAL INTERNAS DE LA PARCELA</i>

TÍTULO III DISPOSICIONES SOBRE LA CONEXIÓN DE LA PARCELA Y LA EDIFICACIÓN CON LOS SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA

CAPÍTULO I	<i>DE LA ACOMETIDA DE ACUEDUCTO</i>
CAPÍTULO II	<i>DE LA ACOMETIDA DE ELECTRICIDAD</i>
CAPÍTULO III	<i>DE LA ACOMETIDA DE GAS</i>
CAPÍTULO IV	<i>DE LA ACOMETIDA DE TELÉFONO</i>
CAPÍTULO V	<i>DE LA ACOMETIDA DE OTRAS TELECOMUNICACIONES</i>
CAPÍTULO VI	<i>DEL EMPOTRAMIENTO CLOACAL</i>
CAPÍTULO VII	<i>DEL DRENAJE DE AGUAS DE LLUVIA</i>
CAPÍTULO VIII	<i>DEL ÁREA PARA LA DISPOSICIÓN DE BASURA HASTA SU RECOLECCIÓN FINAL</i>

• LIBRO VI DISPOSICIONES FINALES

Destinado a las disposiciones que establecen lo relativo a normas que se derogan, autoridades encargadas de hacer cumplir las normas, revisión de las normas y demás aspectos relacionados.

TÍTULO I DISPOSICIONES FUNDAMENTALES

Artículo Propósitos del instrumento

Este Código es un instrumento para regular la construcción de viviendas en el país, atendiendo las necesidades humanas fundamentales y estableciendo índices mínimos de confort, de modo que contribuya a garantizar un nivel adecuado en cuanto a calidad de vida.

Artículo Alcance del instrumento

Las normas técnicas contenidas en el presente Código tienen carácter complementario a las disposiciones contempladas en las leyes, reglamentos, ordenanzas y demás instrumentos jurídicos relativos a la materia. Su aplicación en los procedimientos de control de la ejecución de edificaciones residenciales, se hará conforme a las previsiones de los planes urbanísticos respectivos, en cuanto a la determinación de las variables urbanas fundamentales para edificar.

Artículo Tipo de normativa

La regulación estará expresada a través de normas de comportamiento, indicándose los criterios para los diferentes tipos de casos a reglamentar, de forma tal que se cumpla con todos los propósitos, sin imponer condiciones rígidas que impidan la creatividad y la incorporación de innovaciones tecnológicas. Adicionalmente, se dará una importancia primordial a mecanismos de estímulo para su cabal cumplimiento.

TÍTULO II DE LA HABITABILIDAD DE LA VIVIENDA

Artículo Habitabilidad

A los fines de este Código, se considera habitabilidad a la capacidad que debe tener una edificación para que en ella se pueda vivir, en condiciones que promuevan y mantengan la salud individual y grupal. Ésta estará compuesta por el conjunto de condiciones físicas y no físicas que permiten la permanencia humana en el lugar, y que en un grado mayor o menor permiten la satisfacción de exigencias humanas relacionadas con el individuo y/o el grupo familiar. Los requerimientos de habitabilidad mínimos para que una vivienda sea habitable se establecen en el presente Título y los detalles de los mismos se establecerán en los Libros II, III, IV y V.

Artículo Inmuebles a considerar como viviendas

A los fines de este código se considerarán viviendas todas aquellas edificaciones o partes de ellas, destinadas al abrigo

de personas que pernocten en forma permanente en las mismas. Por lo tanto, se incluyen también las edificaciones destinadas a residencia de personas que no habiten en núcleos familiares.

Artículo

Composición general de la vivienda

Una vivienda comprende dos tipos genéricos de ambientes. Los ambientes principales, tales como: sala, comedor y dormitorios, destinados a la interacción social y al descanso; y los ambientes de servicio, como son: cocina, sanitarios, espacios de mantenimiento, espacios de almacenamiento. Estos ambientes pueden construirse como unidades separadas o, eventualmente, integrando algunos de ellos para formar un solo espacio.

Artículo

Carácter de la vivienda

La unidad de vivienda está destinada a ser el núcleo privado por excelencia y deberá cumplir con todos los requisitos establecidos en el presente Código. En términos legales, se considerará como el espacio privado de uso exclusivo de sus residentes.

Artículo

Superficie y volumen habitables

La superficie habitable es la superficie construida, luego de haberse deducido las superficies ocupadas por paredes, tabiques, escaleras, vanos de puertas y ventanas. El volumen habitable es el resultado de multiplicar la superficie habitable por la altura libre, medida desde la cara superior del piso hasta la cara inferior del techo acabado. Los mínimos establecidos para la superficie y el volumen habitables serán de 14 metros cuadrados y de 33 metros cúbicos, por habitante, para los cuatro primeros habitantes de una vivienda y de 10 metros cuadrados y 23 metros cúbicos por cada habitante adicional.

Artículo

Requisitos relativos a las viviendas

Toda vivienda debe llenar los requisitos establecidos en el presente artículo y todos sus espacios, instalaciones y servicios, a los que se refieran los literales y numerales siguientes, asimismo deberán cumplir con los requerimientos específicos contenidos en los Libros II, III, IV y V de este Código.

A. Estar construida de manera tal que cumpla con los requerimientos de seguridad portante y de protección con respecto al exterior, a fin de poder preservar la vida y la salud de sus habitantes. A esos efectos deberá cumplir con lo reglamentado en las secciones correspondientes de este Código.

B. Disponer de los siguientes servicios e instalaciones:

1. Instalación para suministro de aguas potable.
2. Instalación para evacuación de aguas usadas.

3. Instalación de servicios de energía.
 4. Instalación de servicios de telecomunicación.
- C. Contar con el espacio y las instalaciones correspondientes para los servicios aquí señalados:
1. Sanitario. Compuesto por lo menos de excusado, lavamanos y ducha o bañera. Este espacio con sus instalaciones podrá ser común para un máximo de cinco personas.
 2. Almacenamiento y preparación de los alimentos.
 3. Mantenimiento de la vivienda y la ropa. Este espacio e instalaciones puede ser común para un máximo de cinco viviendas o grupo de diez habitaciones.
- D. Tener acceso controlado desde y hacia el exterior.
- E. Estar conectada con la red de circulación urbana de modo que pueda permitir la circulación vehicular y peatonal desde y hacia el exterior de la parcela.
- F. Contar con el aislamiento acústico necesario de modo que el sonido proveniente del exterior no produzca daños a la salud. A este fin deberá cumplir con lo reglamentado en las secciones correspondientes de este Código.
- G. Tener características tales que permita la entrada y salida de personas en sillas de ruedas.
- H. Estar protegida contra filtraciones e inundaciones de origen externo.
- I. Disponer de espacio para estacionar al menos un vehículo por unidad de vivienda y de un puesto por cada número de residentes según las ordenanzas municipales, en el caso de viviendas colectivas.
- J. Todo ambiente de vivienda deberá asegurar la renovación del aire y la evacuación de las emanaciones de manera tal que la contaminación del aire interior de los ambientes no llegue a niveles perjudiciales a la salud de sus habitantes. A este fin deberá cumplir con lo reglamentado en las secciones correspondientes de este Código.
- K. Todos los ambientes de estar y descanso deberán presentar las características establecidas en este literal; a esos fines cumplirán con lo reglamentado al respecto en las secciones correspondientes de este Código.
1. Permitir visuales al exterior.
 2. Disponer de iluminación natural así como también de instalaciones para iluminación artificial.
- L. Las viviendas multifamiliares y las viviendas colectivas deberán presentar las características establecidas en este literal; a esos fines cumplirán con lo reglamentado al respecto en las secciones correspondientes de este Código.
1. Tener un local cerrado y ventilado para el depósito de la basura antes de que ésta sea dispuesta de otra manera.

2. Contar con la instalación de un sistema mecánico de circulación para toda edificación que supere una altura de 3 pisos, medida a partir del piso de acceso desde la zona pública, ya sea hacia arriba o hacia abajo.

3. Disponer de las dependencias necesarias para el personal de servicio y/o administración. Estos espacios se considerarán de uso común pero de acceso restringido. Así mismo, la edificación deberá proveer de espacios comunes de circulación y espacios comunes para las instalaciones y servicios que se requieran, los cuales serán también de acceso restringido.

Artículo

Requisitos mínimos para la habitabilidad

Para que una unidad de vivienda tenga condiciones de habitabilidad y en consecuencia pueda ser entregada a sus usuarios, deberá cumplir con los requisitos mínimos aquí establecidos:

A. Tener completos la envoltura externa y el piso interior.

B. Contar con espacio para uso sanitario dotado al menos de un excusado, una ducha y un lavamanos con todos los servicios y equipamientos instalados

C. Estar provista de los puntos para las instalaciones de servicios destinadas a la preparación de alimentos.

D. Contar con las acometidas a los servicios en cada unidad de vivienda.

E. Disponer de un plano con al menos una solución de distribución de espacios que permita demostrar el cumplimiento de todos los requisitos exigidos en este Código si el usuario realiza la divisiones internas de la vivienda ajustándose a lo propuesto en aquél.

TÍTULO III

DE LAS EXIGENCIAS DE HABITABILIDAD Y LOS COMPONENTES DE LA VIVIENDA Y SU ENTORNO

CAPÍTULO I

DEFINICIONES

Sección 1

De las exigencias de habitabilidad

Artículo

Definición de las exigencias de habitabilidad

Para los fines del presente Código se contemplan quince categorías de exigencias de habitabilidad las cuales se identifican y definen como sigue:

A. Calidad acústica

Tienen como objetivo determinar los tipos de sonido y los rangos dentro de los cuales se debe mantener el sonido que recibe el usuario dentro de la vivienda y en el entorno urbano de ésta.

B. Calidad higrotérmica (humedad, temperatura)

Buscan mantener el balance térmico del cuerpo humano en su

intercambio de calor con el ambiente circundante. Cuando se trata de calor, se debe considerar antes que nada la acción combinada de la temperatura del aire, la velocidad del aire y la humedad. El confort térmico es un concepto que involucra el metabolismo del cuerpo humano, los factores ambientales y las respuestas psicológicas, fisiológicas y sensoriales del ser humano.

C. Ventilación y pureza del aire

Se refiere a la renovación del aire en el sentido de garantizar la pureza química del mismo y tienen como objetivo mantener la salud al prever la calidad química y odorífica del aire dentro de la vivienda y en su entorno. Para su satisfacción se debe controlar la concentración de polvos, gases y microorganismos. Asimismo, la calidad odorífica del aire es una exigencia de habitabilidad. Ahora bien, si las exigencias higrotérmicas y de pureza del aire se cumplen con una ventilación adecuada, se asegura dicha calidad odorífica en el interior de los ambientes que componen la vivienda.

D. Iluminación

Conciernen al confort visual que depende de la luminosidad de los objetos situados en el campo visual y del espectro de luz (si proviene del sol, o es artificial, o si resulta de la combinación de ambas, así como también del tipo de luminarias). Los factores a considerar con relación a la luminosidad son el valor máximo, el valor mínimo, el contraste y la estabilidad. En la vivienda, el objetivo es diseñar y construir los ambientes de modo que se obtenga el nivel de iluminación requerido según la actividad.

En el ámbito urbano, el objetivo es mantener bajo control la luminosidad, el deslumbramiento, la irradiación, el asoleamiento, así como los niveles y la calidad de la iluminación nocturnos, de manera de favorecer la seguridad de personas y bienes e igualmente la visibilidad para la circulación peatonal y vehicular durante la noche.

E. Calidad espacial

Combinan exigencias fisiopsicológicas y socioculturales del ser humano. En función de las mismas, se deben diseñar los espacios interiores de la vivienda y de su contexto urbano de modo que permitan realizar las actividades y satisfacer las necesidades, tanto las correspondientes al usuario individual como las del colectivo. Así mismo, los espacios deben cumplir con otros requisitos como son: proporciones, visuales, interrelaciones funcionales y posibilidad de asoleamiento, entre otros.

F. Higiene

Se refieren a las dotaciones sanitarias y cualidades que deben tener los ambientes, componentes, equipos y/o redes de servicios de la vivienda y su entorno para poder garantizar

condiciones satisfactorias de limpieza en función de la salud y el bienestar de los habitantes.

G. Seguridad

Contempla los requerimientos exigibles a la construcción con la finalidad de mantener su calidad portante, aun ante la presencia de sismos o vientos fuertes; facilitar la salida o evacuación de los ocupantes de la edificación en caso de emergencias sin sufrir daños corporales, e igualmente, el control del acceso; se agrupa entonces en dos áreas:

1. Seguridad estructural: requerimientos de capacidad portante de las estructuras para resistir los esfuerzos, cargas y demás sollicitaciones a que pueda verse sometida.
2. Seguridad de bienes y personas: requerimientos de seguridad ante cualquier problema social, físico y/o ambiental: vandalismo, incendio, penetración de animales nocivos, accidentes de circulación y accidentes derivados de utilizar las instalaciones de la edificación.

H. Circulación y accesibilidad

La circulación y la accesibilidad representan un tipo de exigencias que se vinculan a la movilidad y se refieren a la necesidad de conectar la vivienda con el resto de la ciudad, ya sea peatonal o vehicularmente; los vehículos pueden ser particulares o colectivos. En esa relación participan otros factores como la seguridad de las personas y los bienes en lo correspondiente a su entrada y salida de la vivienda; también entran en consideración elementos determinantes de la comodidad, representados por la longitud y la sección de las vías de acceso, así como el tiempo necesario para acceder a la vivienda; igualmente se incluye la facilidad de movilizarse en sillas de ruedas.

I. Interacción social

Están asociadas con la necesidad de compartir y relacionarse propia de todos los seres humanos, que se manifiesta tanto con los miembros de su familia como con otras personas ajenas a ésta. Comprende los siguientes aspectos:

1. Interacción de personas: concierne los espacios y las instalaciones necesarios para socializar con personas del grupo familiar o social que habitan una misma casa (intragrupos) o con otros grupos (intergrupos). Así mismo se corresponde con la necesidad de tener contacto a distancia con otros individuos o la sociedad en general, a través de medios de comunicación tales como: televisión, teléfono, cable, internet o satélite.
2. Privacidad: está vinculada con la necesidad de tener control sobre las interacciones personales a todos los niveles: sónico, térmico, visual, dentro y fuera de la unidad habitacional. Los niveles de interacción se defi-

nirán en función del control al acceso a la/s persona/s en términos de privacidad visual, acústica y olfativa. A este fin la privacidad se definirá en los siguientes niveles:

a. Nivel de la privacidad visual: se refiere a que un ambiente esté, en su totalidad, visualmente aislado desde exterior de la vivienda o de otros ambientes, o permitir la instalación de equipos de aislamiento visual.

b. Nivel de privacidad acústica: se refiere a la posibilidad de que un ambiente esté aislado acústicamente desde y hacia su entorno hasta un nivel determinado de decibeles.

c. Nivel de la privacidad ante olores y emanaciones: se refiere a la posibilidad de que un ambiente esté aislado contra olores y emanaciones desde y hacia su entorno.

3. Territorialidad: responde a la necesidad de establecer límites explícitos para la vivienda y su entorno.

J. Dotación de espacio

Las exigencias de dotación de espacio se vinculan con la necesidad de contar con suficiente área para desarrollar las actividades, tanto en el interior de la vivienda como en el exterior. Se aplica por igual a las unidades de viviendas en particular como al contexto urbano donde éstas se localizan.

K. Adaptación de los espacios de la vivienda y de su entorno a las necesidades de las personas

Responden a la necesidad de que los espacios integrantes de la vivienda y los de su entorno urbano cuenten con las características de diseño y construcción, así como con la dotación de las instalaciones requeridas, para que las personas puedan realizar todas las actividades vitales, como son: recibir, cocinar, asearse, lavar, dormir, trabajar y recrearse, dentro de la vivienda; movilizarse, socializar en la comunidad, recrearse, hacer deportes, recibir instrucción, adquirir bienes y servicios, en el entorno urbano de la vivienda.

L. Calidad de ejecución

Están vinculadas al cumplimiento de todas las prácticas del oficio y las normas tecnológicas de la construcción que conciernen la elaboración y/o colocación, de cada uno de los ambientes, componentes constructivos, instalaciones, acabados, tanto de la vivienda como de los distintos elementos que integran su entorno urbano, a los efectos de garantizar la calidad constructiva y el mantenimiento de la obra que corresponda en cada caso.

M. Durabilidad

Responden a la necesidad de garantizar que tanto la vivienda como los espacios y servicios de su entorno urbano estén en condiciones de cumplir el correspondiente ciclo normal de

vida si se les somete a una utilización racional acorde con su naturaleza y si reciben el mantenimiento ordinario de rigor.

N. Racionalidad en los costos de construcción

Son exigencias de orden económico que están en relación con la necesidad de construir las viviendas así como los espacios y las edificaciones que constituyen su entorno urbano, cumpliendo con todas las exigencias de habitabilidad, sin que por ello los costos de producción excedan de los costos globales aceptados a esos efectos en el mercado inmobiliario. Estas exigencias conducen a la racionalización e industrialización de la construcción sin desmedro de su calidad.

Ñ. Racionalidad en los costos de mantenimiento

La racionalidad en los costos de mantenimiento, como en el caso inmediato anterior, representa exigencias de tipo económico orientadas a satisfacer la necesidad de que las viviendas así como los espacios y las edificaciones que constituyen su entorno urbano, se construyan cumpliendo con todas los requerimientos de habitabilidad, sin que por ello los costos de mantenimiento excedan de los costos globales aceptados a esos efectos en el mercado inmobiliario. Este requerimiento está orientado a la racionalización de la construcción y las instalaciones en cuanto a costos de instalación y operación, así como también al ahorro energético, a lo largo de la vida útil de la vivienda y de los elementos integrantes de su entorno, mediante la adopción de diseños de equipos apropiados a esos efectos.

Sección 2

De los componentes de la vivienda

Artículo

Componentes de la vivienda

La vivienda comprende los tres tipos genéricos de componentes que se identifican y definen en este artículo.

A. Componentes espaciales

Los ambientes que conforman la vivienda, cada uno de los cuales está delimitado por los cerramientos de paredes y techos. Para cada actividad específica, el componente espacial debe responder con sus características dimensionales, sus proporciones y la dotación de servicios. Así mismo debe satisfacer las exigencias de habitabilidad de acuerdo con las condiciones climáticas, socioculturales y económicas. Los componentes espaciales se subdividen en dos categorías:

1. Espacios privados
2. Espacios semiprivados

B. Componentes constructivos

Los elementos constructivos que conforman la vivienda o una parte de ella. Cada una de las partes físicas de la vivienda. Constituyen el soporte físico que resguarda a sus habitantes en términos de seguridad y alberga las actividades inherentes

a la vivienda. Los componentes constructivos se organizan según tres categorías:

1. Envoltura exterior
2. Divisiones interiores
3. Estructuras portantes

C. Instalaciones y equipamientos

Sistema de obras, redes y equipos para la dotación de servicios.

Se diferencian cinco tipos de instalaciones y equipamientos:

1. Sanitario
2. Energético
3. Telecomunicacional
4. De seguridad
5. Mecánico

Artículo

Los espacios privados

Se tipifican como espacios privados todos aquellos espacios destinados al uso exclusivo de los habitantes de la vivienda.

A. Sala. Espacio donde se realizan las actividades de carácter social y eventualmente otras actividades relacionadas con la vida de la familia.

B. Comedor. Espacio individual, o integrado a otro ambiente, destinado a la actividad de comer del grupo familiar.

C. Cocina. Espacio de la vivienda destinado a preparación, cocción, servicio y almacenaje de los alimentos; puede estar integrado a otro ambiente.

D. Dormitorio. Espacio privado de la vivienda utilizado para dormir, descansar y otras actividades íntimas de las personas.

E. Sanitario o sala sanitaria. Espacio destinado al aseo corporal y a las funciones fisiológicas, donde se ubican las piezas y los accesorios sanitarios.

F. Ambiente único. Unidad de vivienda cuyos espacios no están delimitados por cerramientos permanentes con la excepción de la sala sanitaria.

G. Área de circulación. Es la superficie de la vivienda destinada a la circulación tanto vertical como horizontal (áreas de distribución, pasillos y escaleras).

H. Lavadero. Espacio de la unidad de vivienda destinado al lavado de la ropa, donde se instala la batea y eventualmente la máquina de lavar, así como también la secadora.

I. Cuarto de limpieza. Lavamopas. Espacio donde se limpian los equipos utilizados en el aseo de las edificaciones.

J. Corredor. Espacio, generalmente techado, que se comunica, por lo menos, por un lado con un patio, calle u otro espacio abierto y a través del cual se puede iluminar y ventilar ambientes de la edificación.

K. Balcón. Espacio abierto formado por la prolongación del entepiso y limitado por barandas por uno o varios lados.

L. Jardín. Área verde de terreno generalmente abierto, cuyo uso está determinado para la recreación. En algunos casos se emplean como espacios para ventilar y/o iluminar otros ambientes de una edificación.

M. Estacionamiento privado. Espacio de la edificación destinado a guardar vehículos automotores de uso limitado a determinadas personas.

N. Patio de ventilación. Espacio delimitado lateralmente por paredes, destinado a proporcionar iluminación y ventilación a los ambientes de una edificación. Los patios generalmente son a cielo abierto, pero, en determinados casos, pueden estar techados. Uno o más de sus lados pueden abrirse hacia un jardín u otro espacio a cielo abierto situado en la misma parcela, así como también hacia una calle, retiro o espacio abierto de carácter público.

Ñ. Espacio de retiro. Espacio comprendido entre las fachadas de la edificación y los linderos de la parcela y a través del cual se puede iluminar y ventilar ambientes de la edificación.

O. Sótano y semisótano. Partes de la edificación que se encuentran total o parcialmente por debajo del nivel de la parcela.

P. Zaguán. Vestíbulo de entrada de la vivienda.

Artículo

Los espacios semiprivados

Se tipifican como espacios semiprivados las áreas, locales y servicios del inmueble destinados al uso común de los habitantes de las edificaciones y conjuntos de vivienda.

A. Áreas comunes. Son los espacios no vendibles ni arrendables pertenecientes a una edificación o inmueble destinados al uso común de sus propietarios u ocupantes, según lo estipulado en los correspondientes contratos de condominio (parques infantiles, salas de fiesta, piscinas, áreas deportivas, áreas verdes, plantas libres).

B. Áreas de circulación. Son las superficies del inmueble destinadas al uso de los propietarios u ocupantes para la circulación tanto vertical como horizontal, así como para el acceso a cada una de las unidades de vivienda, oficinas, comercios o servicios (áreas de distribución, pasillos, escaleras, ascensores).

C. Estacionamiento común. Es un terreno, edificio, estructura o una parte de los mismos donde se guardan vehículos automotores destinados al transporte de personas o de carga, que pertenecen a los propietarios u ocupantes según el contrato de condominio.

D. Patio de ventilación. Espacio delimitado lateralmente por paredes, destinado a proporcionar iluminación y ventilación a los ambientes de una edificación. Los patios generalmente son a cielo abierto, pero, en determinados casos,

pueden estar techados. Uno o más de sus lados pueden abrirse hacia un jardín u otro espacio a cielo abierto situado en la misma parcela, así como también hacia una calle, retiro o espacio abierto de carácter público.

E. Jardines. Áreas verdes de terreno generalmente abierto, cuyo uso está destinado a la recreación de los habitantes del inmueble, y/o a la ventilación e iluminación de otros espacios de la edificación.

F. Corredor. Espacio generalmente techado que se comunica por un lado, por lo menos, con un patio, calle u otro espacio abierto y a través del cual se puede iluminar y ventilar ambientes de la edificación.

G. Espacio de retiro. Espacio comprendido entre las fachadas de la edificación y los linderos de la parcela y a través del cual se pueden iluminar y ventilar ambientes de la edificación.

H. Sótano y semisótano. Partes de la edificación que se encuentran total o parcialmente por debajo del nivel de la parcela.

I. Sala de medidores de electricidad. Local destinado para la instalación de los medidores de electricidad y de los interruptores generales.

J. Depósitos de basura y (eventualmente) de equipos de compactación y similares. Espacio destinado a acumular desperdicios domésticos hasta su retiro por parte de los servicios de aseo urbano. Para desarrollos grandes de viviendas multifamiliares se requieren equipos de compactación.

K. Sala de bombas, hidroneumáticos y acceso al tanque subterráneo. Obras de arquitectura requeridas para las instalaciones de aguas blancas.

L. Lavaderos comunes. Espacios destinados al lavado y secado de la ropa, cuando no existen los espacios privados de este tipo para uso de las viviendas.

M. Baños comunes. Baños ubicados en las áreas comunes de las edificaciones, por lo general en las salas de fiestas o como servicios anexos a las piscinas.

Artículo

La envoltura exterior

Los componentes de la envoltura exterior son todos los cerramientos constructivos y/o elementos no portantes que conforman la parte externa de la volumetría de la vivienda.

A. Paredes. Componentes constructivos verticales que cierran exteriormente la edificación.

B. Puertas. Componentes constructivos que permiten establecer o interrumpir la conexión entre el interior y el exterior de la edificación.

C. Ventanas, aberturas, vanos y/o similares. Componentes constructivos que permiten la iluminación y/o ventilación natural y las visuales hacia el exterior.

- D. Techos. Elementos constructivos que se disponen horizontales o inclinados, para cubrir y proteger la edificación.
- E. Pisos. Superficie horizontal o inclinada que constituye el límite inferior de los espacios exteriores de la edificación.
- F. Parasoles. Elementos para el control de la entrada de los rayos solares en el interior de los espacios de la edificación.
- G. Fachada. Paramento que limita la edificación.

Artículo

Las divisiones interiores

Los componentes tipificados como divisiones interiores comprenden todos los cerramientos constructivos no portantes previstos dentro de la vivienda para separar o dividir los espacios entre sí.

- A. Paredes o tabiques. Cerramientos que permiten separar los distintos ambientes de la edificación.
- B. Puertas. Componentes constructivos que permiten la conexión entre dos espacios, así como la posibilidad de interrumpirla.
- C. Techos interiores. Entrepisos que limitan la parte superior de los ambientes.
- D. Pisos interiores. Superficies que constituyen el límite inferior de los ambientes.
- E. Cielorrasos o plafones. Techo falso que generalmente se cuelga del entepiso o techo para ocultar instalaciones o con fines decorativos.
- F. Ventanas, aberturas, vanos y/o similares. Componentes constructivos que permiten la iluminación y/o ventilación natural y las relaciones visuales entre los ambientes interiores.

Artículo

Las estructuras portantes

Los componentes tipificados en la categoría de estructuras portantes comprenden todos los elementos convenientemente dispuestos para soportar las distintas cargas a que está sometida la edificación. Ellos conforman la estructura de la edificación, entendida como el sistema de los elementos o partes resistentes de la construcción. Se incluye en esta partida los estudios y ensayos de estabilidad del terreno.

- A. Infraestructura. Pilotes, fundaciones directas, vigas de riostra, losas de pisos.
- B. Estructura. Columnas, machones, vigas, nervios, losas de techo y losas de entrepisos.
- C. Otros componentes estructurales. Escaleras, muros portantes, pantallas, tensores.
- D. Sistemas constructivos.
- E. Pruebas de estabilidad del terreno.

Artículo

Las instalaciones sanitarias

Las instalaciones sanitarias comprenden todo el sistema de

redes y obras para la dotación de agua potable, para la evacuación de aguas negras y de lluvias, así como para la disposición de desechos sólidos producidos dentro de la vivienda.

- A. Instalaciones de aguas blancas. Empotramientos, puntos, depósitos.
- B. Instalaciones de aguas negras. Puntos, empotramientos a las cloacas, pozos sépticos, otros.
- C. Instalaciones de aguas de lluvias. Puntos, empotramientos.
- D. Instalaciones para disposición de desechos. Ductos.

Artículo **El equipamiento sanitario**

El equipamiento sanitario comprende las piezas y los equipos sanitarios producidos en fábricas, que se incorporan a las instalaciones sanitarias de la edificación.

- A. Piezas sanitarias: wc, lavamanos, bidet.
- B. Bateas y fregaderos.
- C. Calentadores.
- D. Bombas hidroneumáticas.
- E. Equipos para tratamiento de aguas blancas.
- F. Equipos de compactación de basura y similares.

Artículo **Las instalaciones energéticas**

Las instalaciones energéticas comprenden todo el sistema de redes y obras para el suministro de electricidad y otras fuentes energéticas para uso doméstico, que se incorporan a la edificación.

- A. Instalaciones eléctricas: tuberías, cableados, puntos de tomacorriente, puntos de luz, tableros eléctricos.
- B. Instalaciones de gas: tuberías, válvulas, puntos de gas, etc.
- C. Instalaciones especiales.

Artículo **El equipamiento energético**

El equipamiento energético comprende las piezas y los equipos eléctricos producidos en fábricas, que se incorporan a las instalaciones eléctricas de la edificación.

- A. Tableros eléctricos.
- B. Planta eléctrica.
- C. Luminarias.

Artículo **Las instalaciones telecomunicacionales**

Las instalaciones telecomunicacionales comprenden todo el sistema obras y de redes para telecomunicaciones y recepción de señales, que se incorporan a la edificación.

- A. Instalaciones para teléfonos. Tuberías, cableados, puntos de teléfono.
- B. Instalaciones para intercomunicación. Tuberías, cableados, puntos de intercomunicadores.

- C. Instalaciones para antenas y televisión por cable. Tuberías, cableados, tomas.

Artículo

El equipamiento telecomunicacional

El equipamiento telecomunicacional comprende las piezas y los equipos de telecomunicaciones producidos en fábricas, que se incorporan a las instalaciones telecomunicacionales de la edificación.

- A. Central de telecomunicaciones.
- B. Central telefónica.
- C. Antenas de televisión.

Artículo

Las instalaciones de seguridad

Las instalaciones de seguridad comprenden el sistema de obras y de redes para prevenir y/o alertar en caso de accidentes, robos o siniestros (incendios, sismos, inundaciones, etc.), que se incorporan a la edificación con el fin proteger y facilitar el escape de las personas que ocupan el inmueble y evitar que se propague el fuego en caso de incendios.

- A. Detección y extinción de incendios. Detectores de humo o de gas, sistema de alarmas, sistemas automáticos de rociadores de agua, instalaciones para mangueras de incendio.
- B. Vías de escape con todos sus sistemas de seguridad.
- C. Vigilancia. Garitas de vigilancia, sistemas de alarma y monitoreo, instalaciones para videos, entre otros.

Artículo

El equipamiento de seguridad

El equipamiento de seguridad comprende las piezas y los equipos de seguridad producidos en fábricas, que se incorporan a las instalaciones de seguridad de la edificación.

- A. Detectores, extintores y mangueras.
- B. Señalización.
- C. Lámparas de emergencia.
- D. Puertas de seguridad.
- E. Cámaras de video, monitores, entre otros.
- F. Equipos de presurización.
- G. Pararrayos.

Artículo

Las instalaciones mecánicas

Las instalaciones mecánicas comprenden el sistema de obras y ducterías que se incorporan a la edificación para el funcionamiento y la operación de los equipos mecánicos: ascensores, sistemas activos de acondicionamiento ambiental, ventilación forzada, motores de puertas u otros, requeridos para el traslado vertical de los usuarios, para mantener las condiciones ambientales, así como también para la satisfacción de otros requerimientos de la edificación que puede lograrse por medios mecánicos.

- A. Instalaciones para ascensores. Fosas, salas de máquinas, otros.
- B. Instalaciones de aire acondicionado. Ductos, rejillas, otros.
- C. Instalaciones para ventilación forzada. Ductos, rejillas.
- D. Instalaciones de escaleras mecánicas. Motores, sala de máquina, otros.
- E. Otras instalaciones. Motores, generadores, entre otros.

Artículo El equipamiento mecánico

El equipamiento mecánico comprende todas las piezas y los equipos mecánicos producidos en fábricas, que se incorporan a las instalaciones mecánicas de la edificación.

- A. Ascensores.
- B. Extractores, ductos.
- C. Equipos de aire acondicionado, rejillas, ductos.
- D. Escaleras mecánicas.
- E. Otros equipos.

Sección 3 De los componentes del entorno. Definiciones

Artículo El entorno urbano de la vivienda

El entorno urbano de la vivienda es el contexto donde ésta se localiza y comprende tres niveles o ámbitos de relación:

- A. Primer nivel. La parcela donde se localiza la vivienda. Las relaciones con el área libre de la parcela, con la calle que le sirve de acceso y con las parcelas vecinas.
- B. Segundo nivel. La totalidad del desarrollo o vecindario al cual corresponde la parcela: parcelamiento, urbanización o conjunto residencial.
- C. Tercer nivel. El resto de la ciudad.

Para efectos del presente Código, corresponde reglamentar los componentes del primer nivel del entorno urbano.

Artículo La parcela como entorno urbano de la vivienda. Casos

Para efectos del presente Código, tal y como se establece en el artículo inmediato anterior, la parcela donde se localiza la vivienda representa su entorno urbano inmediato. A los fines de reglamentar los componentes del mismo, se identifican en este artículo los seis casos que puede presentar este entorno, constituidos por sendos tipos de parcela que se definen en función de la variante residencial a la cual corresponden: unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar, así como también, según los tipos edificatorios que se utilicen para desarrollar las variantes bifamiliar y multifamiliar.

- A. Parcela unifamiliar desarrollada como edificación unifamiliar con capacidad para una unidad de vivienda.
- B. Parcela bifamiliar desarrollada como edificación bifamiliar con capacidad para dos unidades de vivienda.

- C. Parcela bifamiliar desarrollada como dos edificaciones unifamiliares con capacidad para sendas unidades de vivienda.
- D. Parcela multifamiliar desarrollada como edificación multifamiliar con capacidad para tres o más unidades de vivienda.
- E. Parcela multifamiliar desarrollada como conjunto de edificaciones unifamiliares y/o bifamiliares, con capacidad total para tres o más unidades de vivienda.
- F. Parcela multifamiliar desarrollada como conjunto de edificaciones multifamiliares con capacidad total para tres o más unidades de vivienda.

Artículo

Variantes residenciales y tipos edificatorios respectivos

Las variantes del uso residencial y los correspondientes tipos edificatorios son determinantes de las distintas categorías de parcela que constituyen el entorno urbano inmediato de la vivienda. Las variantes en referencia se derivan de la reglamentación del uso de vivienda. Para esos efectos, esta categoría genérica de uso se desagrega en usos más particularizados, los cuales se identifican como variantes. Estas últimas se determinan con base en la cantidad de familias o de unidades de vivienda posibles de localizar en la parcela. Se da por sentado que cada familia equivale a una unidad de vivienda. De la aplicación de este criterio resultan tres variantes residenciales.

- A. Uso residencial unifamiliar o uso de vivienda unifamiliar, representado por las parcelas destinadas a una sola unidad de vivienda. Como tipo edificatorio le corresponde la edificación unifamiliar que contiene una vivienda.
- B. Uso residencial bifamiliar o uso de vivienda bifamiliar, representado por las parcelas donde se localizan como máximo dos unidades de vivienda. Su tipo edificatorio es la edificación bifamiliar, compartida por dos viviendas; éstas pueden construirse superpuestas total o parcialmente, así como también yuxtapuestas formando una única construcción en cuanto a estructura portante y tratamiento arquitectónico. Las viviendas en su interior pueden compartir algunos espacios comunes, tales como: estacionamiento y vestíbulo de acceso. La variante bifamiliar admite igualmente desarrollarse en base a dos edificaciones unifamiliares.
- C. Uso residencial multifamiliar o uso de vivienda multifamiliar, representado por las parcelas que admiten la localización de tres o más unidades de vivienda. Da lugar al tipo edificatorio representado por la edificación multifamiliar con capacidad mínima igual a la que permite definir la variante. En este tipo de edificación se agrupan varias viviendas compartiendo servicios y espacios comunes, a

saber: instalaciones, áreas de circulación general, áreas sociales, entre otras. La variante multifamiliar puede igualmente desarrollarse en base a conjuntos de edificaciones unifamiliares y/o bifamiliares, así como también de conjuntos de edificaciones multifamiliares.

Lo definitorio de estas variantes residenciales es la cantidad de unidades familiares o de vivienda que puede alojar la parcela, independientemente de cuál sea el tipo de edificación que se utilice para construir las.

Artículo

Componentes del entorno urbano de la vivienda

Los componentes del entorno urbano de la vivienda son características de este último que se crean y reglamentan con el propósito de satisfacer adecuadamente las exigencias humanas. Los componentes pueden definirse a diferentes niveles, resultando así componentes de orden genérico y de orden específico; los segundos representan aspectos más detallados de los primeros. A los efectos del presente Código, se identifican para el entorno urbano de la vivienda tres componentes de orden genérico con sus respectivos componentes específicos, todos los cuales se establecen a continuación:

A. La implantación de la edificación en la parcela. El modo como la edificación ocupa la correspondiente parcela y determina en ésta áreas construidas y áreas libres, estableciendo al mismo tiempo relaciones con la vía de acceso, los linderos y, a través de éstos, con los inmuebles contiguos. Comprende los siguientes componentes específicos:

1. Área de ubicación.
2. Área libre de parcela.
3. Relación entre edificación y lindero de frente (retiro de frente, alineamiento).
4. Relación entre edificación y linderos laterales (retiro lateral, medianería).
5. Relación entre edificación y lindero de fondo (retiro de fondo).
6. Relación entre edificación y suelo edificable de la parcela.
7. Distribución del suelo de la parcela entre las unidades construidas en la misma (unidades de vivienda y/o edificaciones).
8. Relación de cada unidad construida con el suelo asignado a la misma.
9. Interrelación de las unidades construidas en la parcela.

B. La vinculación de la parcela y la edificación respectiva con la vía de acceso. Comprende los siguientes componentes específicos:

1. Acceso vehicular y acceso peatonal.
 2. Vialidad interna vehicular y vialidad interna peatonal.
- C. La conexión de la parcela y la edificación respectiva con los diferentes servicios de infraestructura. Comprende los siguientes componentes específicos:
1. Acometida de acueducto.
 2. Acometida de electricidad.
 3. Acometida de gas.
 4. Acometida de teléfono.
 5. Acometida de otras telecomunicaciones.
 6. Empotramiento cloacal.
 7. Drenaje de aguas de lluvia.
 8. Área para la disposición de basura hasta su recolección final.

CAPÍTULO II DE LA RELACIÓN ENTRE LAS EXIGENCIAS DE HABITABILIDAD Y LOS COMPONENTES DE LA VIVIENDA Y DE SU ENTORNO

Artículo Relación entre componentes y exigencias. Grados de la relación

Cada componente del entorno urbano de la vivienda se relaciona, en principio, con las exigencias de habitabilidad, en el sentido de que su reglamentación está supuesta a crear condiciones que permitan al componente contribuir a la satisfacción de aquéllas. La relación entre el componente regulado y cada una de las exigencias de habitabilidad definidas en el Título III del Libro I de este Código puede tipificarse según los grados establecidos en el presente artículo.

A. Relación de primer grado o relación directa. El desempeño del componente es indispensable para el cumplimiento de la exigencia. El correcto comportamiento del primero garantiza la satisfacción de esta última; de lo contrario, las personas pueden verse afectadas hasta el punto de comprometerse su salud o subsistencia.

B. Relación de segundo grado o relación indirecta. El desempeño del componente resulta conveniente para el cumplimiento de la exigencia pero no es indispensable; a los efectos de satisfacerla, sería posible recurrir a otras soluciones, es decir, a la intervención de otros componentes.

C. Relación de tercer grado o relación aleatoria o nula. El desempeño del componente incide de manera circunstancial en el cumplimiento de la exigencia, o bien, no influye en absoluto.

Artículo Matrices indicativas de las relaciones

Las relaciones entre los componentes regulados y las exigen-

cias de habitabilidad se indican mediante dos matrices contenidas en sendos cuadros, como son: cuadro I.2, titulado «Componentes de la vivienda. Relaciones entre componentes específicos y exigencias de habitabilidad», y cuadro I.3, titulado «Componentes de entorno urbano de la vivienda. Relaciones entre componentes específicos y exigencias de habitabilidad», ambos insertos en las páginas 76-77. Las matrices se organizan de la manera siguiente:

A. La dimensión horizontal corresponde a los componentes específicos agrupados según componentes genéricos y la vertical se destina a las exigencias de habitabilidad. En los elementos de la matriz, representativos de las intersecciones de componentes y exigencias, se registran las relaciones entre ambas categorías.

B. Las relaciones se expresan mediante un código y un color, conforme se indica a continuación:

1. Relación directa, expresada mediante el código «A» sobre fondo gris.
2. Relación indirecta, expresada mediante el código «B» sobre fondo rayado.
3. Relación nula o indiferente, expresada mediante el código «C» sin fondo.

TÍTULO IV INSTRUMENTOS E INCENTIVOS ECONÓMICOS

Como contenido de este título, se propone un sistema de incentivos basado en la exoneración parcial o total del impuesto a la construcción.

TÍTULO V DE LA SOSTENIBILIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

Este título establece disposiciones relativas a los siguientes aspectos:

- *Premisas básicas de sostenibilidad o sustentabilidad en la producción de viviendas, basándose en los aspectos económicos, sociales, tecnológicos y ambientales, que vinculan a la gente y su medio ambiente natural o modificado.*
- *Criterios para el uso racional de los recursos en el diseño, la construcción y el uso de las viviendas y su entorno; la reducción del consumo energético a lo largo del ciclo de vida de los inmuebles.*
- *Criterios sobre el diseño de las viviendas, orientados a permitir el cambio y la transformación de las mismas: desarrollos progresivos y facilidades para la mejora, ampliaciones y transformaciones.*
- *Criterios sobre la promoción del uso de materiales y componentes ambientalmente compatibles.*
- *Criterios sobre la gestión integral de los desechos de la construcción.*
- *Incentivos para el uso de tecnologías, materiales, componentes y edificaciones basados en criterios de reuso, reciclaje y **deconstrucción**.*
- *Tiempo de duración de la obra sin requerir reparaciones mayores, es decir, de mayor complejidad que las rutinarias de mantenimiento.*

CUADRO I.2: COMPONENTES DE LA VIVIENDA

RELACIONES ENTRE COMPONENTES ESPECÍFICOS Y EXIGENCIAS DE HABITABILIDAD (Fuente: Elaboración propia).

	COMPONENTES GENÉRICOS				COMPONENTES ESPECÍFICOS				COMPONENTES ESPECIALES				COMPONENTES CONSTRUCTIVOS				INSTALACIONES Y EQUIPOS			
	01. Ambientes techados de uso privado	02. Ambientes techados de uso común	03. Patios, corredores, terrazas y otras áreas libres	04. Estacionamientos	05. Envoltura externa	06. Cerramientos interiores	07. Estructuras portantes	08. Instalaciones sanitarias	09. Equipos sanitarios	10. Instalaciones de energía	11. Equipos de energía	12. Instalaciones mecánicas	13. Equipos mecánicos	14. Instalaciones de telecomunicaciones	15. Equipos de telecomunicaciones	16. Instalaciones de seguridad	17. Equipos de seguridad			
EXIGENCIAS DE HABITABILIDAD																				
01. Dotación suficiente de espacio	A	A	A	A	B	B	B	A	B	B	B	B	B	B	B	B	B			
02. Calidad espacial	A	A	A	A	A	A	A	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B			
03. Adaptación de los espacios a las actividades	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A			
04. Circulación y accesibilidad	A	A	A	A	A	A	A	C	C	B	B	B	B	B	B	B	A			
05. Ventilación y pureza del aire	A	A	A	A	A	A	B	A	A	B	B	A	A	C	C	A	A			
06. Iluminación	A	A	A	A	A	A	B	C	C	A	A	C	C	C	C	A	A			
07. Calidad higrotérmica	A	A	A	A	A	A	A	C	C	B	B	A	A	C	C	C	C			
08. Calidad acústica	A	A	A	A	A	A	B	B	B	C	C	B	B	C	C	C	C			
09. Higiene	A	A	A	A	A	A	A	A	A	B	B	B	B	C	C	B	B			
10. Seguridad	A	A	A	A	A	A	A	C	C	A	A	A	A	B	B	A	A			
11. Interacción social	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A			
12. Calidad de ejecución	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A			
13. Durabilidad	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A			
14. Racionalidad en costos de construcción	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A			
15. Racionalidad en costos de mantenimiento	C	C	C	C	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A			

**CUADRO I.3: COMPONENTES DEL ENTORNO URBANO DE LA VIVIENDA
RELACIONES ENTRE COMPONENTES ESPECÍFICOS Y EXIGENCIAS DE HABITABILIDAD (Fuente: Elaboración propia).**

	COMPONENTES GENÉRICOS		COMPONENTES ESPECÍFICOS									Vinculación con la vía de acceso		Conexión con los servicios					
	01 Área de ubicación	02 Área libre de parcela	03. Relación entre edificación y lindero de frente	04. Relación entre edificación y linderos laterales	05. Relación entre edificación y lindero de fondo	06. Relación entre edificación y suelo edificable	07. Asignación suelo de parcela a unidades construidas	08. Relación entre unidades construidas y suelo asignado	09. Interrelación de unidades construidas	10. Acceso vehicular y peatonal	11. Vialidad interna vehicular y peatonal	12. Acometida de acueducto	13. Acometida de electricidad	14. Acometida de teléfono	15. Acometida de otras telecomunicaciones	16. Empotramiento cloacal	17. Drenaje de aguas pluviales	18. Área para disposición de basura	
EXIGENCIAS DE HABITABILIDAD																			
01. Dotación suficiente de espacio	A	A	A	A	A	A	A	B	A	A	A	C	C	C	C	C	C	A	
02. Calidad espacial	A	A	A	A	A	B	A	B	A	A	A	C	C	C	C	C	C	C	
03. Adaptación de los espacios a las actividades	A	A	A	A	A	A	A	B	A	A	A	C	C	C	C	C	C	A	
04. Circulación y accesibilidad	A	A	A	A	A	C	A	A	A	A	A	C	C	C	C	C	C	C	
05. Ventilación y pureza del aire	A	A	A	A	A	C	A	B	A	B	B	C	B	C	C	C	C	B	
06. Iluminación y asoleamiento	A	A	A	A	A	C	A	B	A	B	B	C	C	C	C	C	C	C	
07. Calidad higrotérmica	A	A	A	A	A	C	A	B	A	C	C	C	B	C	C	C	C	C	
08. Calidad acústica	A	A	A	A	A	C	A	B	A	C	C	C	C	C	C	C	C	C	
09. Higiene	A	A	A	A	A	B	A	B	A	C	C	A	A	C	C	A	A	A	
10. Seguridad	A	A	A	A	A	A	A	B	B	B	B	C	A	A	C	C	A	C	
11. Interacción social	B	B	B	B	B	C	B	B	B	A	A	C	C	A	B	C	C	C	
12. Calidad de ejecución	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	B	B	B	B	B	B	B	
13. Durabilidad	C	C	C	C	C	A	C	C	B	C	C	B	B	B	B	B	B	B	
14. Racionalidad en costos de construcción	C	C	C	C	C	A	C	C	C	C	C	B	B	B	B	B	B	B	
15. Racionalidad en costos de mantenimiento	C	C	C	C	C	A	C	C	A	C	C	B	B	B	B	B	B	B	

• LIBRO II DISPOSICIONES SOBRE LOS COMPONENTES ESPACIALES

TÍTULO I DISPOSICIONES COMUNES A TODOS LOS COMPONENTES ESPACIALES

Artículo Cerramientos en componentes espaciales
Los componentes espaciales contemplados en el presente libro requerirán, para satisfacer las exigencias humanas, de cerramientos y de estructuras portantes cuyas especificaciones se encontrarán en el Libro III del presente Código.

Artículo Instalaciones en componentes espaciales
Para satisfacer las exigencias humanas, los componentes espaciales contemplados en el presente libro, requerirán de instalaciones y equipos sanitarios, de energía, de seguridad, de telecomunicaciones y mecánicos, los cuales se especificarán en el Libro IV del presente Código.
Se contempla, también, establecer disposiciones relativas a los aspectos de calidad de ejecución, durabilidad y racionalidad en los costos de construcción y mantenimiento.

TÍTULO II DISPOSICIONES SOBRE LOS AMBIENTES TECHADOS DE USO PRIVADO

CAPÍTULO I DISPOSICIONES COMUNES A TODOS LOS AMBIENTES TECHADOS DE USO PRIVADO

Se establecen las regulaciones comunes a todos los ambientes techados de uso privado. Regulaciones referentes a: alturas mínimas, estándares de cambio de volúmenes de aire y su calidad, iluminación y otras instalaciones.

Artículo La altura mínima interior de los locales destinados a vivienda desde el piso acabado hasta la parte inferior o cielo raso, será de 2,40 m. Cuando en un local de la vivienda los techos sean inclinados, el promedio de las diferentes alturas no deberá ser menor de 2,40 m; en estos casos, la menor altura no será inferior a 2,10 m.

Artículo La altura mínima de las salas sanitarias será de 2,10 m.

Artículo Cuando en una vivienda o en ambientes de la misma, se provea de ventilación artificial o aire acondicionado, se tolerará reducir su altura interior hasta un mínimo de 2,20 m, mediante el uso de un falso techo, siempre que sea factible su remoción para restaurar la altura mínima indicada en un artículo anterior, en cualquier momento que se desee eliminar la ventilación artificial o el aire acondicionado.

- Artículo** Toda unidad de vivienda deberá preservar niveles de privacidad auditiva y visual en relación a otras viviendas y a las áreas externas a la misma.
- Artículo** El interior de cada vivienda debe asegurar como mínimo espacio(s) para uso sanitario de excusado, ducha y lavamanos que tengan condiciones de privacidad.
- Artículo** Si la vivienda no tiene divisiones internas por actividad, más que la requerida en el artículo anterior, este espacio único deberá cumplir con los requisitos mínimos exigidos en las siguientes secciones de este Código.
- Artículo** Si la vivienda no tiene divisiones internas por actividad, más que la requerida para los espacios sanitarios, el propietario de la obra deberá proporcionar planos de al menos una posibilidad de distribución interna que cumpla con todas las normas exigidas en este Código.
- Artículo** Si la vivienda tiene ambientes internos divididos por actividad, estos ambientes deben cumplir con los requisitos mínimos exigidos en las siguientes secciones de este Código.
- Artículo** Toda vivienda deberá disponer de espacio suficiente para que las actividades de dormir, alimentarse, sanitarias, de mantenimiento, de almacenamiento de ropa y otros enseres, y de recreación e interacción social puedan darse sin que interfieran entre sí. Sólo en el caso de viviendas para una o dos personas, algunas de estas actividades podrán solaparse en el espacio y otras podrán compartirse con otras viviendas similares. Las áreas destinadas a estas actividades estarán sujetas a lo dispuesto en el presente Título.
- Artículo** En el caso de que las viviendas no tengan divisiones internas más que la exigida para los espacios sanitarios, el espacio común deberá calcularse de la siguiente manera:
- A. En viviendas para una o dos personas: deberán sumarse, como mínimo las áreas consideradas para dormitorio, almacenamiento, cocina, la mitad de las áreas sociales y un porcentaje del área de circulación. El área de mantenimiento podrá considerarse parcialmente en áreas comunes, de lo contrario deberá ser agregada al ambiente único de la vivienda.
- B. En viviendas destinadas a más de dos personas: deberán sumarse las áreas consideradas anteriormente más las correspondientes al número de equipos sanitarios.

Artículo En el caso de que las viviendas tengan divisiones internas, las dimensiones de los locales se regirán de acuerdo a la actividad tal como se establece en este Libro.

Artículo **Ventilación de los componentes espaciales techados**
Los componentes espaciales techados se podrán ventilar naturalmente a través de aberturas directas al exterior, a través de ambientes que se integren directamente al exterior, o a través de cualesquiera otros medios pasivos de ventilación, y en casos particulares, por medios mecánicos o de otras fuentes energéticas, con el fin de asegurar los niveles mínimos de renovación del aire exigidos para cada uno de los ambientes.

Artículo **Iluminación de los componentes espaciales techados**
Los componentes espaciales techados se podrán iluminar naturalmente a través de aberturas directas al exterior, a través de ambientes que se integren directamente al exterior, o a través de cualesquiera otros medios pasivos de iluminación, complementándose con iluminación artificial, con el fin de asegurar los niveles mínimos diurnos y nocturnos exigidos para cada uno de los ambientes.

CAPÍTULO II **DISPOSICIONES ESPECÍFICAS DE LOS AMBIENTES TECHADOS DE USO PRIVADO**

Sección 1 **De las salas, comedores y estares**
Contiene disposiciones relativas a estos tipos de ambientes destinados al uso social.

Sección 2 **De los dormitorios**

Artículo **Dimensiones de los dormitorios**
Las dimensiones de los espacios destinados a dormir en las viviendas serán las siguientes:
A. Al menos uno de los espacios destinados primordialmente para dormir tendrá un área mínima y proporción, que permita la colocación de una cama tamaño matrimonial, espacio correspondiente a la colocación de elementos auxiliares a la cama y la correspondiente área de circulación, sin que interfiera en ninguna otra actividad, con dimensión lateral mínima de 2,4 m.
B. Los espacios adicionales destinados a dormir tendrán un área mínima que permita la colocación de una cama de 1 m. de ancho con su respectivo espacio correspondiente a la colocación de elementos auxiliares a la cama y el área de circulación sin que interfiera en ninguna otra actividad y manteniendo una proporción armónica en las dimensiones.
C. Las áreas mínimas señaladas en este artículo no incluyen el espacio para guardar vestuarios y otros enseres perso-

nales, ni otras dependencias anexas a los dormitorios.

D. Los dormitorios colectivos para tres o más personas deberán tener un área mínima que permita la colocación de tres o más camas individuales con su respectivo espacio correspondiente a la colocación de elementos auxiliares a la cama y el área de circulación sin que se interfiera en ninguna otra actividad, con un mínimo de 4,00 m², por persona y dimensión lateral no menor de 2,00 m.

Sección 3	De las salas de baño y sanitarios
Artículo	Definición funcional de comportamiento correspondiente a este tipo de ambientes
Artículo	Dimensiones y distribución de las piezas <i>Las dimensiones de las salas sanitarias estarán determinadas según el número y el tipo de las piezas sanitarias que se instalen en ellas. Se preverán los espacios mínimos necesarios para su adecuado uso, limpieza, reparación o inspección. A tal fin, las salas sanitarias se proyectarán respetando las dimensiones mínimas indicadas gráficamente.</i>
Artículo	Ambientes incompatibles <i>Las salas sanitarias son incompatibles con los ambientes donde se preparan alimentos; en consecuencia, se prohíbe que se comuniquen directamente entre sí.</i>
Sección 4	De la cocina y otros servicios
Artículo	Definición funcional de comportamiento correspondiente a este tipo de ambientes
Artículo	Espacio para lavadero <i>Toda unidad de vivienda deberá incluir un espacio techado para lavadero de área mínima de 3 m² y 1,50 m de dimensión lateral mínima. Se exceptúan de esta disposición las unidades de vivienda de un solo dormitorio y/o de un solo ambiente, o tipo estudio, en los cuales podrá omitirse la batea, siempre que se instalen estas piezas en sitio techado de la edificación, en proporción no menor de una batea por cada tres apartamentos.</i>
Artículo	Separación entre cocina y lavadero <i>Los ambientes destinados a cocinas, deberán separarse de los destinados a lavaderos de ropa u otros donde se laven, sequen o aireen ropas, por lo menos por una pared o tabique cuya altura no sea menor de 1,50 m y cuya longitud no sea menor de 0,80 m.</i>

Sección 5	De las áreas de circulación
Artículo	Definición funcional de comportamiento correspondiente a este tipo de ambientes
Sección 6	De los espacios para almacenaje y mantenimiento
Artículo	Definición funcional de comportamiento correspondiente a este tipo de ambientes
Artículo	Espacio mínimo de almacenamiento La vivienda debe de disponer de espacio para la colocación de mobiliario, ropa y otros enseres personales, con dimensiones mínimas por persona iguales a 1 m lineal de frente y 80 cm de profundidad.
TÍTULO III	DISPOSICIONES SOBRE LOS AMBIENTES TECHADOS DE USO COMÚN
CAPÍTULO I	DISPOSICIONES COMUNES A TODOS LOS AMBIENTES TECHADOS DE USO COMÚN
Artículo	En el caso de ambientes para uso del público o destinados a colectividades determinadas tales como: salas de fiesta, locales de reunión y similares, se determinará el número de personas que pueden ocupar la edificación sin posible riesgo, en estricta concordancia con el proyecto.
Artículo	Las edificaciones destinadas a vivienda multifamiliar podrán disponer de espacio para el alojamiento de una persona o grupo de personas responsables encargadas en forma permanente del mantenimiento de la edificación en sus áreas comunes, así como también de la operación y del mantenimiento de las instalaciones y equipos de uso común. Este espacio se considerará de uso (propiedad) común y de acceso restringido y se regirá por la normativa referida a los espacios techados de uso privado.
Artículo	Las edificaciones destinadas a vivienda multifamiliar podrán disponer de las dependencias necesarias para personal de servicio que no se aloje en el conjunto. Estos espacios se considerarán de uso (propiedad) común y de acceso restringido y se regirán por la normativa referida a los espacios techados de uso privado. La dependencia mínima constará de un local con espacio suficiente para funcionar como de oficina y una sala sanitaria dotada de un excusado de agua, un lavamanos y una ducha.
Artículo	Los espacios, equipos e instalaciones de uso común de las

edificaciones multifamiliares deberán estar ubicados en áreas comunes de las mismas. El acceso a éstos deberá ser fácil y seguro y realizarse siempre a través de áreas comunes.

- CAPÍTULO II** **DISPOSICIONES ESPECÍFICAS DE LOS AMBIENTES TECHADOS DE USO COMÚN**
- Sección 1** **De las áreas sociales comunes**
- Artículo** **Definición funcional de comportamiento correspondiente a este tipo de ambientes**
- Sección 2** **De las áreas de circulación horizontales**
- Artículo** **Definición funcional de comportamiento correspondiente a este tipo de ambientes**
- Sección 3** **De las áreas de circulación verticales**
- Artículo** **Definición funcional de comportamiento correspondiente a este tipo de ambientes**
- Sección 4** **De los espacios para almacenaje, mantenimiento y servicios**
- Artículo** **Definición funcional de comportamiento correspondiente a este tipo de ambientes**
- Artículo** *Debe disponerse de espacio para el almacenaje, el mantenimiento y los servicios comunes a todas las viviendas, cuyas características se definirán en el Libro III de este Código.*

TÍTULO IV **DISPOSICIONES SOBRE LOS PATIOS, CORREDORES, TERRAZAS Y OTRAS ÁREAS LIBRES**

CAPÍTULO I **DISPOSICIONES COMUNES DE LOS PATIOS, CORREDORES, TERRAZAS Y OTRAS ÁREAS LIBRES**

Se establecen las regulaciones comunes a todos los patios, corredores, terrazas y otras áreas libres, que permitan satisfacer las exigencias humanas.

- Artículo** **Iluminación de los componentes espaciales no techados**
Los componentes espaciales no techados se proveerán con iluminación artificial, con el fin de asegurar los niveles mínimos nocturnos exigidos para cada uno de los espacios.

CAPÍTULO II **DISPOSICIONES ESPECÍFICAS DE LOS PATIOS, CORREDORES, TERRAZAS Y OTRAS ÁREAS LIBRES**

Se establecen las regulaciones específicas a todos los patios, corredores, terrazas y otras áreas libres, que permitan satisfacer las exigencias humanas.

Sección 1 **De los patios**

Apartado 1 De los aspectos básicos

Artículo Definición de patio

Espacio no techado que se prevé dentro del ámbito de las construcciones, rodeado por las paredes de la edificación, destinado a cumplir varias funciones, tales como: iluminación, asoleamiento y ventilación de los espacios interiores de las edificaciones; servir de espacio abierto recreativo para niños y adultos y como patio de servicios o espacio abierto dedicado a los servicios de una edificación: lavado, tendido, recolección de desperdicios, etc.

Artículo Ventilación e iluminación a través de patios

Se podrá garantizar la pureza del aire, la ventilación y la iluminación natural de los espacios habitables principales o secundarios de las viviendas o áreas comunes a través de patios, corredores, terrazas, pasillos y otras áreas libres, según los criterios para cada caso establecidos en el Capítulo siguiente.

Artículo Criterios relativos a patios

Se establecen los criterios para garantizar el cumplimiento de las exigencias humanas de iluminación, ventilación y recreación:

- A. Dimensiones (altura) de las edificaciones que circundan el patio.
- B. Relaciones espaciales entre las fachadas y solapes de fachadas.
- C. Proporciones dimensionales de la planta del patio.

Se establecen los criterios para garantizar el cumplimiento de las exigencias humanas de interacción y calidad espacial. En consecuencia, se proponen los aspectos de tratamiento paisajista y de recreación: caminerías, bancos, instalaciones, etc. Se establecen los criterios para garantizar el cumplimiento de las exigencias humanas de durabilidad y mantenimiento de las instalaciones.

Se establecen las condiciones de seguridad para el uso de los patios.

Apartado 2 De los patios cerrados

Artículo Patio cerrado es aquél que está delimitado totalmente por una o más paredes, o por una o más paredes y un lindero edificable, o el que tiene un lado abierto pero el valor de la relación entre sus dimensiones de ancho y profundidad supera un determinado límite.

Artículo En este apartado se establecerán las características espaciales

de los patios cerrados, sean de uso privado o de uso común, para satisfacer las exigencias humanas: calidad espacial, pureza del aire, higiene, circulación, accesibilidad, recreación e interacción social y seguridad.

Artículo Se permitirá ventilar e iluminar naturalmente los ambientes habitables principales o secundarios a través de aberturas que colinden directamente con un patio cerrado.

Artículo Los patios cerrados, utilizados para ventilar e iluminar ambientes habitables principales o secundarios, deberán cumplir las siguientes características:

A. La forma del perímetro de los patios podrá ser cualquiera siempre que dicho perímetro circunscriba al del rectángulo de las dimensiones calculadas con las relaciones indicadas en este artículo.

B. El área en planta del mismo debe guardar una relación con la altura de las cuatro fachadas, de forma de asegurar el asoleamiento y la ventilación del mismo. (Se deberá definir una relación entre las diferentes alturas, el área de piso y un factor que tome en cuenta los ambientes circundantes).

C. El área del patio debe asegurar los niveles de ventilación e iluminación de los ambientes colindante, en relación a si son ambientes habitables principales o secundarios, los cuales están definidos por el tipo de uso, la permanencia y el número de ambientes. En el caso de ventilar e iluminar solamente ambientes secundarios, se permitirá un área menor en planta.

D. La dimensión máxima del patio cerrado (b) perpendicular a la dimensión mínima (a), no será mayor de tres veces el ancho (a) con el fin de mantener las proporciones:

a = Dimensión mínima del patio en metros, prolongada por igual en toda la altura «h» de la edificación.

h = Promedio ponderado de las alturas en metros, de las paredes que circundan el patio, incluyendo en dichas alturas a los parapetos.

$$h = \frac{h_1a_1 + h_2a_2 + h_3a_3}{a_1+a_2+a_3}$$

E. Se podrán construir pisos adicionales sobre un patio techado, siempre que la altura adicional de la edificación quede por debajo del plano que, pasando por la línea horizontal superior del correspondiente parámetro, forme un ángulo de 30° sexagesimales con el plano vertical del paramento.

Apartado 3 De los patios abiertos

Artículo Patio abierto es aquél que, por uno de sus lados cuando

menos, da hacia un jardín u otro espacio a cielo abierto, situado en la misma parcela o local de la edificación, o hacia una calle, retiro, o espacio abierto de carácter público.

Artículo Los retiros laterales y de fondo de la edificación se considerarán como patios abiertos.

Artículo En este apartado se establecerán las características espaciales de los patios abiertos, sean de uso privado o de uso común para satisfacer las exigencias humanas: calidad espacial, pureza del aire, higiene, circulación, accesibilidad, recreación e interacción social y seguridad.

Artículo Se permitirá ventilar e iluminar naturalmente los ambientes habitables principales o secundarios a través de aberturas que colinden directamente con un patio abierto.

Artículo Los patios abiertos utilizados para ventilar e iluminar ambientes habitables principales o secundarios, deberán cumplir las siguientes características:

A. La dimensión máxima del patio abierto (b) perpendicular a la dimensión mínima (a), no será mayor de tres veces el ancho (a). Si resultara que (b) fuera mayor de tres veces (a), el patio se calculará como patio cerrado.

a = Dimensión mínima del patio en metros prolongada por igual en toda la altura «h» de la edificación.

h = Promedio ponderado de las alturas en metros de las paredes que circundan el patio, incluyendo en dichas alturas a los parapetos, pero sin tomar en cuenta, las alturas de las paredes que circunden al patio, ubicadas fuera de los linderos de la propiedad.

$$h = h_1a_1 + h_2a_2 + h_3a_3 / a_1+a_2+a_3$$

Artículo La dimensión mínima del patio abierto, resultante de un retiro obligatorio, admitirá una tolerancia de un 20% menos, si en el predio colindante existe igualmente un retiro obligatorio.

Sección 2 *De los corredores y las terrazas*

Artículo *Definición funcional de comportamiento correspondiente a este tipo de ambientes*

Sección 3 *De otras áreas libres*

Artículo *Definición funcional de comportamiento correspondiente a este tipo de ambientes*

TÍTULO V *DISPOSICIONES SOBRE LOS ESTACIONAMIENTOS*

- CAPÍTULO I** **DISPOSICIONES COMUNES A LOS ESTACIONAMIENTOS TECHADOS Y DESCUBIERTOS**
Se establecen las regulaciones comunes a todos los tipos de estacionamientos y las vinculaciones con disposiciones para viviendas unifamiliares, bifamiliares, multifamiliares y otros tipos, contempladas en la ordenanzas de cada municipio en particular.
- CAPÍTULO II** **DISPOSICIONES ESPECÍFICAS SOBRE ESTACIONAMIENTOS TECHADOS Y DESCUBIERTOS**
- Sección 1** **De los estacionamientos techados**
- Artículo** **Definición funcional de comportamiento correspondiente a este tipo de ambientes**
- Sección 2** **De los estacionamientos descubiertos**
- Artículo** **Definición funcional de comportamiento correspondiente a este tipo de ambientes**

• LIBRO III DISPOSICIONES SOBRE LOS COMPONENTES CONSTRUCTIVOS

TÍTULO I DISPOSICIONES FUNDAMENTALES

CAPÍTULO I DE LAS DISPOSICIONES COMUNES A TODOS LOS COMPONENTES CONSTRUCTIVOS
En este Capítulo se exigirá a cada uno de los componentes constructivos las características funcionales de comportamiento que satisfagan las exigencias de habitabilidad. Sin embargo, será su incorporación al componente espacial y su interrelación con los otros componentes constructivos lo que determinará su adecuación al uso. Las características exigibles a los componentes espaciales han sido establecidas en el Libro II de este Código.
Se definirán características tales como: calidad térmica, calidad acústica, capacidad portante, durabilidad, calidad de acabado, permeabilidad, calidad de ejecución, seguridad e higiene exigibles a cada uno de los componentes, indicando, si es necesario, los estándares cuantitativos o cualitativos y haciéndose referencia a los métodos de ensayo o de comprobación normalizados.
Se establecen otras regulaciones comunes a todos los componentes constructivos.

TÍTULO II DISPOSICIONES SOBRE LA ENVOLTURA EXTERNA

CAPÍTULO I	DISPOSICIONES COMUNES A TODOS LOS COMPONENTES DE ENVOLTURA EXTERNA
CAPÍTULO II	DISPOSICIONES ESPECÍFICAS A TODOS LOS COMPONENTES DE ENVOLTURA EXTERNA
Sección 1	De los cerramientos de techo opacos <i>Se establecen las características funcionales de comportamiento, y cuando se requieran, las características físicas y constructivas exigibles a los diferentes tipos de cerramientos de techo opacos, con el fin de satisfacer las exigencias de habitabilidad de capacidad portante, calidad térmica, calidad acústica, calidad lumínica, acabados y otras.</i>
Sección 2	De los cerramientos de techo translúcidos <i>Se establecen las características funcionales de comportamiento, y cuando se requieran, las características físicas y constructivas exigibles a los diferentes tipos de cerramientos de techo translúcidos, con el fin de satisfacer las exigencias de habitabilidad de capacidad portante, calidad térmica, calidad acústica, calidad lumínica, acabados y otras.</i>
Sección 3	De los cerramientos de pared opacos
Sección 4	De los cerramientos de pared translúcidos
TÍTULO III	DISPOSICIONES SOBRE LOS CERRAMIENTOS INTERIORES
CAPÍTULO I	DISPOSICIONES COMUNES A TODOS LOS COMPONENTES DE CERRAMIENTOS INTERIORES
CAPÍTULO II	DISPOSICIONES ESPECÍFICAS A TODOS LOS COMPONENTES DE CERRAMIENTOS INTERIORES
Sección 1	De las divisiones interiores opacas <i>Se establecen las características físicas y constructivas exigibles a los diferentes tipos de divisiones interiores opacas, en sus funciones portantes, térmicas, acústicas y otras.</i>
Sección 2	De las divisiones interiores translúcidas <i>Se establecen las características físicas y constructivas exigibles a los diferentes tipos de divisiones interiores translúcidas (aberturas, ventanas, rejas, celosías u otras), en sus funciones portantes, de interacción, de calidad térmicas y acústicas y otros.</i>
Sección 3	De los acabados de pisos, paredes y techos
TÍTULO IV	DISPOSICIONES SOBRE LAS ESTRUCTURAS PORTANTES
CAPÍTULO I	DISPOSICIONES COMUNES A TODOS LOS COMPONENTES DE LAS ESTRUCTURAS PORTANTES <i>Contiene disposiciones relativas a los estudios sobre condiciones de estabilidad de la parcela.</i>

CAPÍTULO II *DISPOSICIONES ESPECÍFICAS TODOS LOS COMPONENTES DE LAS ESTRUCTURAS PORTANTES*

Sección 1 *De la infraestructura*

Sección 2 *De la estructura*

• LIBRO IV DISPOSICIONES SOBRE LAS INSTALACIONES Y SUS EQUIPOS

TÍTULO I *DISPOSICIONES COMUNES A TODAS LAS INSTALACIONES Y SUS EQUIPOS*

Este título establece las disposiciones comunes a todas las instalaciones y sus equipos, orientadas a satisfacer las exigencias de habitabilidad, comunes a todos los tipos de instalaciones y sus correspondientes equipos que requieren la vivienda y cada uno de sus componentes espaciales contemplados en el Libro II. Igualmente especifica las características de los componentes espaciales requeridos para las diferentes instalaciones y las características funcionales de comportamiento, así como también las propiedades físicas y constructivas de instalaciones y equipos.

TÍTULO II *DISPOSICIONES SOBRE LAS INSTALACIONES SANITARIAS Y SUS EQUIPOS*

CAPÍTULO I *DISPOSICIONES COMUNES A TODAS LAS INSTALACIONES SANITARIAS Y SUS EQUIPOS*

Artículo *Tipos de instalaciones sanitarias*

Las instalaciones sanitarias y los equipos correspondientes comprenden los siguientes tipos:

- A. Aguas blancas*
- B. Aguas negras*
- C. Aguas servidas*
- D. Aguas de lluvias*
- E. Disposición de desechos sólidos*

Artículo *Provisión de instalaciones sanitarias*

Cada vivienda debe estar provista de todas las instalaciones indicados en el artículo anterior, dimensionadas de acuerdo con su capacidad y sus características de funcionamiento.

Artículo *Provisión contra malos olores*

Cada vivienda debe estar provista de mecanismos que impidan el retorno de malos olores.

CAPÍTULO II	DISPOSICIONES ESPECÍFICAS A LAS INSTALACIONES SANITARIAS Y SUS EQUIPOS
Sección 1	De las instalaciones de aguas blancas y sus equipos
Sección 2	De las instalaciones de aguas negras y sus equipos
Sección 3	De las instalaciones de aguas servidas y sus equipos
Sección 4	De las instalaciones de aguas de lluvia y sus equipos
Sección 5	De las instalaciones para disposición de desechos sólidos y sus equipos
TÍTULO III	DISPOSICIONES SOBRE LAS INSTALACIONES DE ENERGÍA Y SUS EQUIPOS
CAPÍTULO I	DISPOSICIONES COMUNES A TODAS LAS INSTALACIONES DE ENERGÍA Y SUS EQUIPOS
CAPÍTULO II	DISPOSICIONES ESPECÍFICAS A TODAS LAS INSTALACIONES DE ENERGÍA Y SUS EQUIPOS
Sección 1	De las instalaciones eléctricas
Sección 2	De las instalaciones de gas
Sección 3	De las instalaciones especiales
Sección 4	De los equipos energéticos
TÍTULO IV	DISPOSICIONES SOBRE LAS INSTALACIONES DE TELECOMUNICACIONES Y SUS EQUIPOS
CAPÍTULO I	DISPOSICIONES COMUNES A TODAS LAS INSTALACIONES DE TELECOMUNICACIONES Y SUS EQUIPOS
CAPÍTULO II	DISPOSICIONES ESPECÍFICAS A TODAS LAS INSTALACIONES DE TELECOMUNICACIONES Y SUS EQUIPOS
Sección 1	De las instalaciones para teléfonos
Sección 2	De las instalaciones para intercomunicadores
Sección 3	De las instalaciones para antenas y televisión por cable
Sección 4	De los equipos intercomunicacionales
TÍTULO V	DISPOSICIONES SOBRE LAS INSTALACIONES DE SEGURIDAD Y SUS EQUIPOS
CAPÍTULO I	DISPOSICIONES COMUNES A TODAS LAS INSTALACIONES DE SEGURIDAD Y SUS EQUIPOS
CAPÍTULO II	DISPOSICIONES ESPECÍFICAS A TODAS LAS INSTALACIONES DE SEGURIDAD Y SUS EQUIPOS
Sección 1	De las instalaciones de seguridad
Sección 2	De los equipos de seguridad

TÍTULO VI	DISPOSICIONES SOBRE LAS INSTALACIONES MECÁNICAS Y SUS EQUIPOS
CAPÍTULO I	DISPOSICIONES COMUNES A TODAS LAS INSTALACIONES MECÁNICAS Y SUS EQUIPOS
CAPÍTULO II	DISPOSICIONES ESPECÍFICAS A TODAS LAS INSTALACIONES MECÁNICAS Y SUS EQUIPOS
Sección 1	De las instalaciones para ascensores
Sección 2	De las instalaciones para escaleras mecánicas
Sección 3	De las instalaciones para aire acondicionado
Sección 4	De las instalaciones para ventilación forzada
Sección 5	De otras instalaciones mecánicas
Sección 6	De los equipos mecánicos

• LIBRO V DISPOSICIONES RELATIVAS A LOS COMPONENTES DEL ENTORNO URBANO DE LA VIVIENDA

TÍTULO I	DISPOSICIONES SOBRE LA IMPLANTACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA
CAPÍTULO I	DE LA RELACIÓN ENTRE EDIFICACIÓN Y SUELO DE LA PARCELA
Sección 1	De los aspectos básicos
Artículo	Concepto de implantación de la edificación El concepto de implantación de la edificación en la parcela se refiere al modo como la edificación ocupa la parcela para definir en ésta un área cubierta por estructuras, o área de ubicación, y un área libre; así como también, establecer relaciones de distancia y posibilidades de interacción con la vía de acceso, los linderos, y a través de éstos, con otras edificaciones localizadas en parcelas vecinas.
Artículo	Parámetros relacionados De acuerdo con la definición contenida en el artículo precedente, la implantación de la edificación en la parcela es una característica cuyo control depende de la reglamentación de los parámetros que se indican a continuación, o de aspectos de los mismos, todos los cuales suelen regularse a escala de parcelas en instrumentos de nivel local: A. Área de ubicación. B. Área libre de parcela.

- C. Retiros entre edificación y linderos.
- D. Alineamiento.
- E. Medianería.
- F. Altura de la edificación, en cuanto a la relación que conviene mantener entre ésta y la distancia a otras construcciones o espacios.

Sección 2 Del área de ubicación

Artículo Concepto de área de ubicación

Por área de ubicación de una edificación se entiende la superficie de la parcela que aquélla ocupa, es decir, la cubierta por las correspondientes estructuras techadas. A los efectos de la normativa que regula esta característica, sólo cuentan para la ubicación las estructuras situadas a partir del nivel del terreno. Por consiguiente, en un sentido estrictamente teórico, la ubicación puede definirse como el área resultante de proyectar ortogonalmente sobre el suelo de la parcela, todos los volúmenes techados existentes encima de aquél. Está constituida por la unión de las proyecciones individuales de todos los techos y pisos de la edificación situados al nivel del suelo o superiores al mismo (*gráfico I.1*). La definición anterior corresponde a lo identificado como «área de ubicación total».

Artículo Propósitos de la regulación

La reglamentación del área de ubicación busca crear condiciones que contribuyan a lograr los siguientes propósitos:

A. Una utilización satisfactoria de la parcela de modo tal que sea la más adecuada para los usos a instalar en el inmueble. Depende de controlar la magnitud del suelo de la parcela que ocupará la edificación al construir aquélla, es decir, el área de suelo cubierta por espacios techados no subterráneos.

B. Una distribución del área de construcción total entre las distintas plantas integrantes de la edificación, de manera que se provea el espacio necesario para los usos a localizar en cada una de ellas y al mismo tiempo, se definan características tipológicas de orden general. La distribución se basa en determinar el área de ubicación correspondiente a cada categoría de planta (planta baja, planta tipo, ático, etc.), la cual equivale al área de construcción que puede asignarse a las mismas (*gráfico I.2*).

Artículo Fundamentos de la regulación

La regulación del área de ubicación se fundamenta en:

A. Los requerimientos de espacio techado propios de las actividades a que se destina el inmueble.

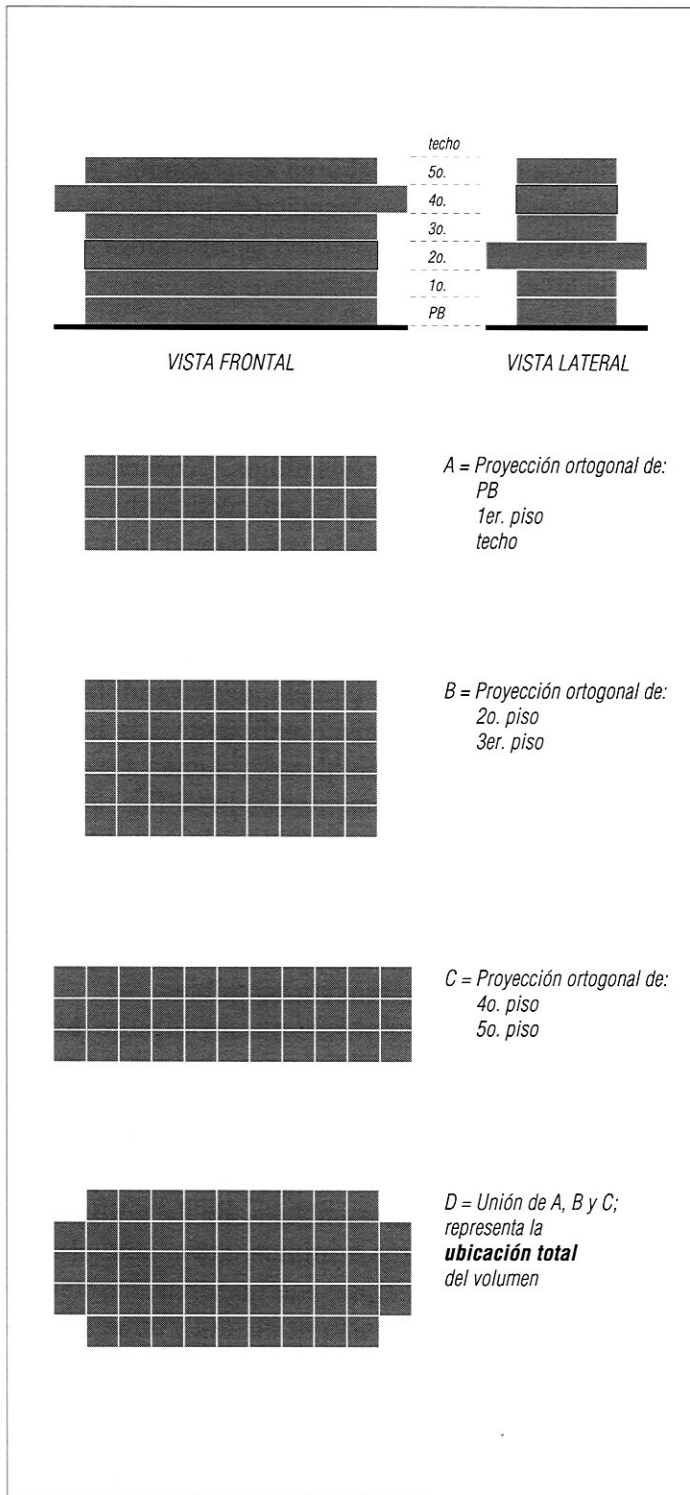


Gráfico I.1

Superficie de ubicación total.

(Fuente: Referencia bibliográfica GRIMALDI, 1994).

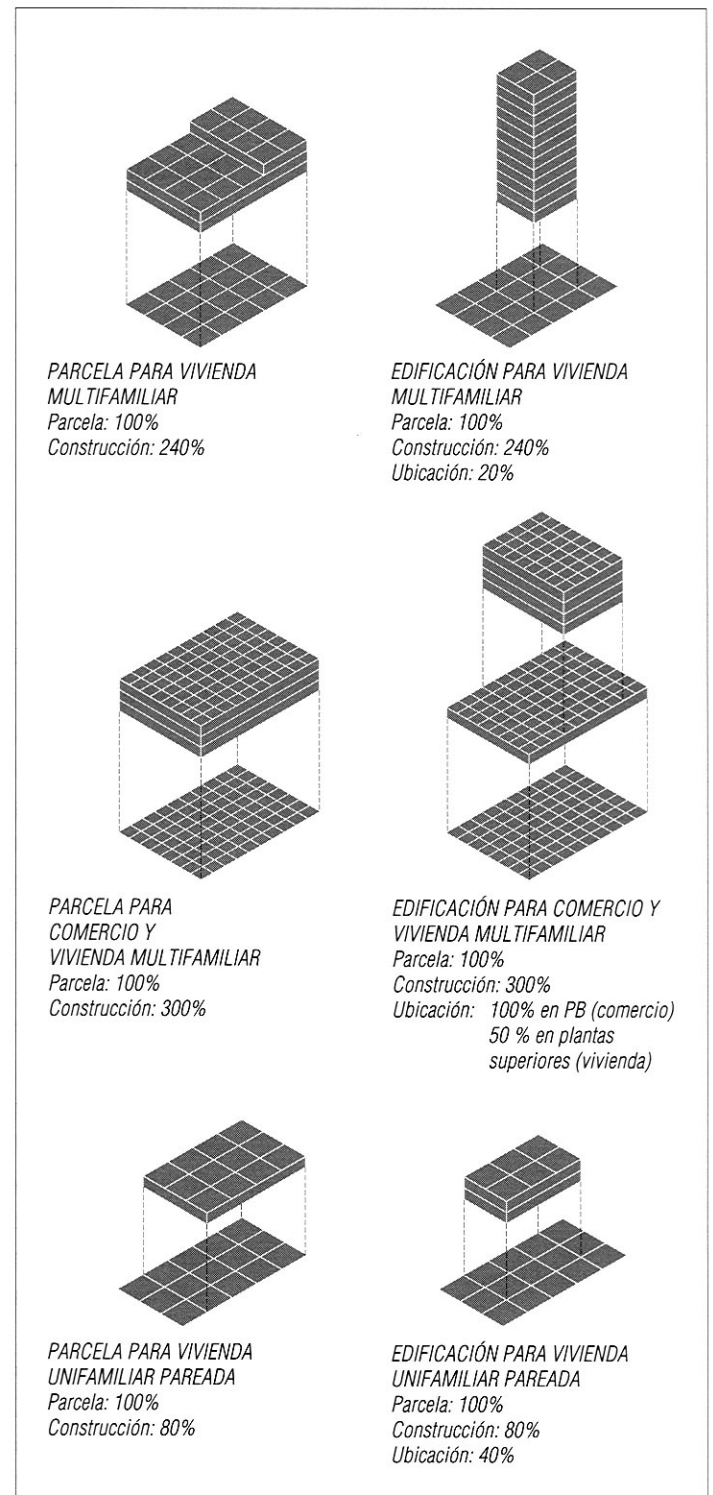


Gráfico I.2

Distribución de la construcción mediante la ubicación.

(Fuente: Elaboración propia según gráficos contenidos en referencia bibliográfica GRIMALDI, 1994).

B. Los lineamientos de diseño propuestos por el plan de ordenación que definen las características morfológicas del contexto urbano donde se localiza la parcela.

Artículo

Desagregación en categorías del área de ubicación total

Para efectos de reglamentar la ubicación de la edificación en la parcela, su área de ubicación total se desagrega en dos categorías de área de ubicación:

A. Área de ubicación computable.

Constituye la mayor parte del área de ubicación total y es la fracción de la misma que se controla en función del área de la parcela. Se reglamenta estableciendo una relación entre su magnitud y la correspondiente a esta última. La relación queda definida mediante un porcentaje o un coeficiente, el cual puede aplicarse al área de la parcela para calcular la superficie de ubicación computable permitida en el inmueble.

B. Área de ubicación no computable.

Representa la parte del área de ubicación total que se considera necesario permitir en la parcela, excluyéndola de la definida mediante un porcentaje o coeficiente. Las áreas no computables para efectos de la ubicación suelen ser estructuras auxiliares exteriores, elementos de la edificación vinculados a las fachadas, áreas y servicios del inmueble cuya aparición en el mismo conviene incentivar, tales como:

1. Aleros de techos y elementos estructurales que sobresalgan del plano de la fachada, tales como: columnas, vigas y bordes de losas no accesibles.
2. Cuerpos volados sobre los espacios de retiro (balcones, jardineras, quiebrasoles) que cumplan con los requisitos que fije la normativa de nivel local sobre los mismos.
3. Escaleras exteriores adicionales exigidas por normas para la prevención de incendios.
4. Estructuras complementarias de la edificación permitidas en los retiros mínimos, como son: closets auxiliares de diversos tipos, marquesinas, casetas de vigilancia, cuartos auxiliares de basura y otras similares cuyas características se definen y reglamentan en la normativa de nivel local.
5. Estacionamientos en estructuras superficiales que se construyan según lo establecido al respecto por la normativa de nivel local. En el caso de disponerse sobre estas estructuras plantas de la edificación que sean computables para efectos de la ubicación, la proyección de la parte del estacionamiento en estructura cubierta por dichas plantas pasará también a ser computable.
6. Otros espacios o elementos integrantes de la edificación que las autoridades competentes consideren

necesario incluir entre esta categoría de áreas, de acuerdo con las necesidades y/o condiciones particulares del caso a reglamentar.

Artículo **Modo de reglamentar el área de ubicación**

La reglamentación del área de ubicación presenta las modalidades correspondientes a las categorías de computable y no computable.

A. Reglamentación del área de ubicación computable.

A fin de reglamentar esta categoría de área de ubicación, se fija un límite máximo admisible para la superficie de suelo que puede cubrir la edificación. Esta superficie máxima representa también la máxima área techada que se permite para cada una de las plantas del edificio. El límite se establece como una magnitud referida al área de la parcela, que puede expresarse en forma de porcentaje (valor relativo) o de coeficiente. En el caso de edificaciones integradas por volúmenes superpuestos (dos o más) y diferenciados, entre otras cosas, por la magnitud de su ubicación, se establece la ubicación máxima permitida para la planta típica de cada volumen (planta baja o plantas inferiores, plantas altas, etc.). Para este tipo de inmuebles, la ubicación máxima de todo el edificio será la mayor entre todas las parciales establecidas.

B. Reglamentación del área de ubicación no computable. Los componentes de la edificación (espacios, áreas) que están supuestos a formar parte de esta categoría, se establecen taxativamente en la reglamentación, conjuntamente con los requisitos a cumplir para poder calificar como tales: magnitud (límites máximos, límites mínimos o ambos a la vez), localización, utilización u otros aspectos significativos. Cualquier componente de la edificación que no aparezca tipificado como no computable se considera parte del área de ubicación computable. Para las construcciones auxiliares destinadas a estacionamiento: estructuras elevadas y sótanos, que cuentan como áreas no computables para efectos de la ubicación del edificio, se fija la máxima área de suelo que pueden ocupar definiéndola según los linderos o líneas de retiro; aunque también es posible, adicional o alternativamente, expresarla en valores relativos o coeficientes referidos al área de la parcela.

Sección 3 **Del área libre de parcela**

Artículo **Concepto de área libre de parcela**

El concepto de área libre de parcela admite las dos interpretaciones establecidas a continuación:

A. La superficie de la parcela integrada por áreas en las siguientes condiciones:

1. Áreas no ocupadas por espacios techados.
2. Áreas carentes de cerramientos situadas bajo aleros o cuerpos en voladizo que sobresalgan del plano de la fachada.

Las áreas identificadas en los numerales precedentes pueden desarrollarse tanto sobre suelo natural como sobre estructuras de sótanos o semisótanos y su localización siempre coincide aproximadamente con el nivel del terreno. Esta forma de interpretar el concepto corresponde a la reglamentación identificada como de tipo normal o convencional por ser comúnmente la más aplicada (*gráfico I.3*).

B. El conjunto formado por las áreas de los tipos señalados en los numerales 1 y 2 del literal inmediato anterior, que existan en el inmueble y estén destinadas a prestar alguna función a los usuarios de aquél; se exceptúan aquéllas que sólo son superficies de techos. El desarrollo de esta clase de áreas puede darse sobre el suelo natural y/o sobre estructuras situadas a cualquier nivel de la edificación. Esta interpretación comprende la anterior como un caso particular. El área libre de parcela entendida de esta manera encuentra su aplicación en reglamentaciones consideradas de tipo especial, como puede ser la que rija en el caso de conjuntos de usos mixtos situados en áreas centrales, cuya ubicación puede comprometer la totalidad de la parcela y donde la vivienda de alta densidad aparece en estructuras superpuestas a cuerpos bajos ocupados por los usos empleadores (*gráfico I.4*).

Artículo

Propósitos de la regulación

La reglamentación del área libre de parcela busca crear condiciones que contribuyan a lograr los siguientes propósitos:

A. Prever en el interior de la parcela el área libre necesaria para la expansión y el buen desarrollo de las actividades que se localizarán en el inmueble.

B. Distribuir equilibradamente el área libre de la parcela entre las distintas funciones a que estará destinada.

Artículo

Fundamentos de la regulación

La regulación del área libre de parcela se fundamenta en:

A. Los requerimientos de área libre propios de las actividades a que se destina el inmueble.

B. Los lineamientos de diseño propuestos por el plan de ordenación que definen las características morfológicas del contexto urbano donde se localiza la parcela.

Artículo

Modo de reglamentar el área libre de parcela

La reglamentación del área libre de parcela presenta modalidades diferentes de acuerdo con la definición que se adopte para este parámetro, entre las establecidas en los literales A y

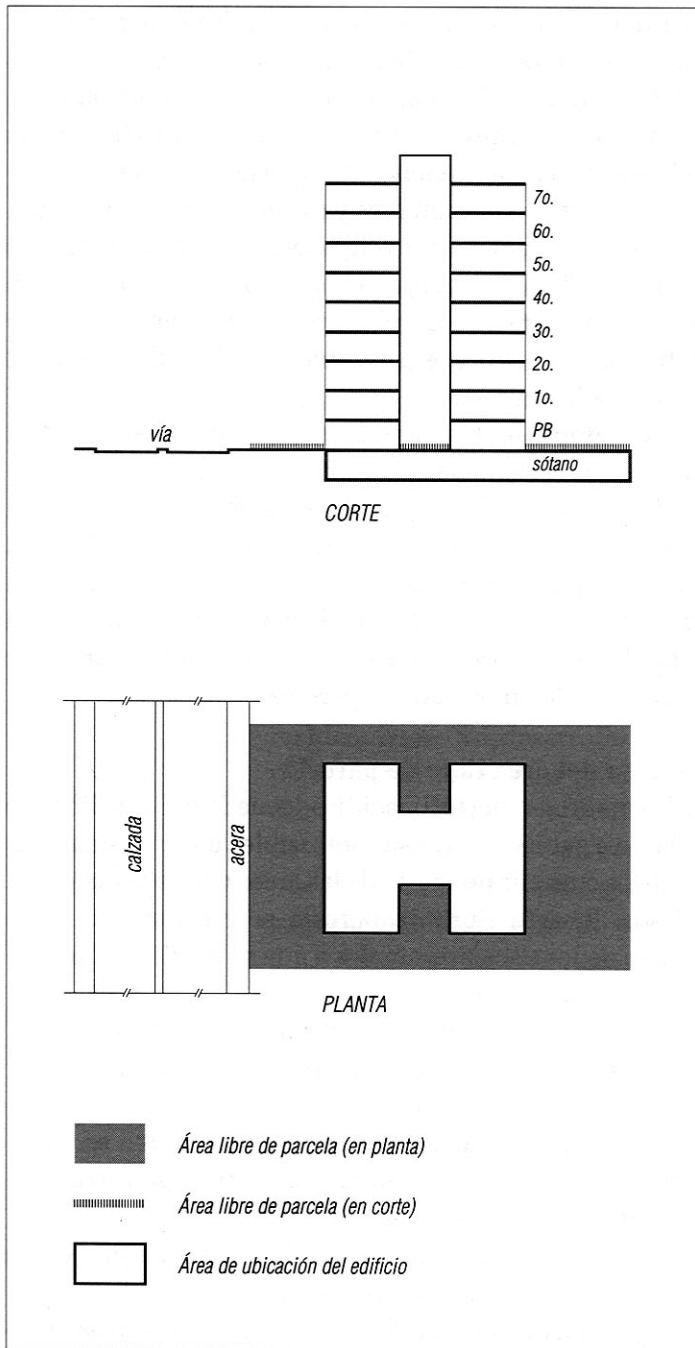


Gráfico I.3

Área libre de parcela, 1a. interpretación.
(Fuente: Referencia bibliográfica GRIMALDI, 1994).

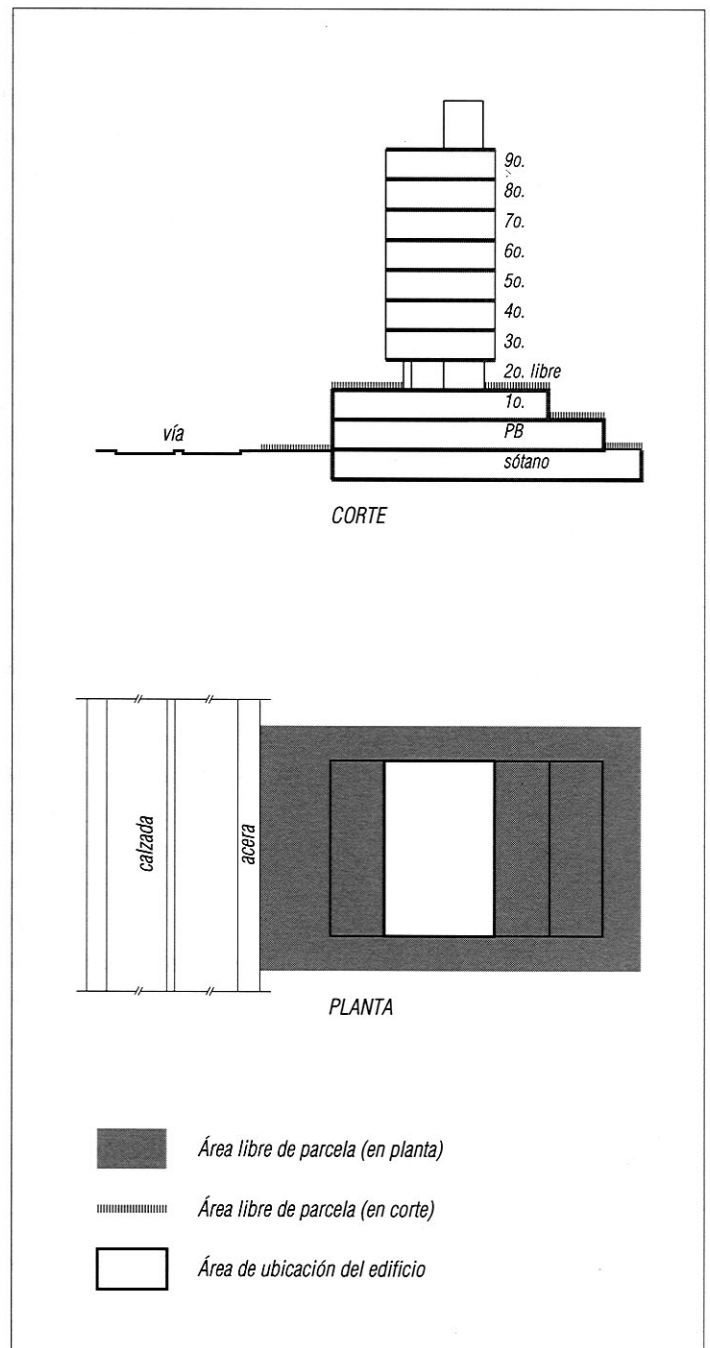


Gráfico I.4

Área libre de parcela, 2a. interpretación.
(Fuente: Referencia bibliográfica GRIMALDI, 1994).

B del artículo titulado «Concepto de área libre de parcela»:

A. En caso de adoptarse la interpretación contenida en el literal A, la magnitud del área libre de parcela queda automáticamente determinada al sustraer de la superficie de la parcela las correspondientes al área de ubicación computable y a las áreas no computables para efectos de la ubicación que no sean aleros ni cuerpos en voladizo sobresalientes del plano de la fachada; en consecuencia, no se requiere fijar un límite mínimo para su control. La reglamentación se reduce a establecer lo pertinente para controlar la utilización del área libre de la parcela.

B. Si se adopta la interpretación expuesta en el literal B, se hace necesario establecer un límite mínimo para la magnitud del área libre de parcela. Este último puede determinarse en función de la superficie de suelo de la parcela o del área de construcción residencial, así como también, si el desarrollo es mixto, de la destinada a usos empleadores. De igual modo, como en el caso anterior, es preciso reglamentar la utilización del área libre de parcela.

Artículo

Utilización del área libre de parcela

A fin de garantizar una utilización adecuada del área libre de parcela, se establecen los usos admisibles en la misma y los requisitos a cumplir por parte de las áreas que se les asignen.

A. Usos. El área libre de parcela se reserva para usos auxiliares de los usos principales a que se destina el inmueble, representados por:

1. Recreación, ornato y circulación peatonal.
2. Estacionamiento y circulación vehicular.
3. Servicios diversos.
4. Otros usos auxiliares que se justifiquen en desarrollos mixtos de vivienda y comercio para complemento de los usos empleadores.

La distribución de estos usos en el área libre de parcela la subdivide en sendas áreas especializadas.

B. Requisitos. Las áreas libres asignadas a los usos auxiliares establecidos en el literal A inmediato anterior se regulan según las funciones que les corresponde cumplir:

1. Área libre para recreación, ornato y circulación peatonal. Se destina a jardines, áreas deportivas, áreas de juegos y reuniones, caminerías, de acuerdo con la magnitud y las necesidades del desarrollo. Constituye por excelencia el área libre destinada a personas y se subdivide a su vez en:
 - a. Área libre desarrollada sobre suelo natural.
 - b. Área libre desarrollada sobre estructuras.

Para reglamentar esta categoría de área libre se fija un tamaño mínimo admisible, tanto a la totalidad de la

misma como a la parte que debe desarrollarse sobre suelo natural. El límite mínimo de magnitud puede determinarse estableciendo un coeficiente o un porcentaje referido a diferentes contextos, tales como: la superficie de la parcela o la superficie del área libre de parcela; también, para la parte desarrollada sobre suelo natural, puede referirse a la superficie del subtotal de área libre de parcela destinado a recreación, ornato y circulación peatonal. Además de controlar la magnitud, se establecen los requisitos de vincular esta categoría de área libre con los espacios cubiertos que se destinen para el uso social de los residentes y de arborizar la porción localizada sobre suelo natural.

2. Área libre para estacionamiento y circulación vehicular. Es el área libre de parcela destinada a vehículos, que se utiliza para localizar los estacionamientos superficiales, así como también las vías que dan acceso a los mismos, a los estacionamientos subterráneos y a las unidades integrantes de los conjuntos residenciales. Su desarrollo está condicionado a no perturbar el área libre reservada a las personas. Se dimensiona fijando un límite máximo de magnitud, determinado mediante un coeficiente o porcentaje que puede estar referido a la superficie de la parcela o a la superficie del área libre de parcela.

3. Área libre para servicios diversos. Comprende los patios complementarios de los ambientes techados de servicio (cocinas, lavaderos, limpieza) y los espacios ocupados por instalaciones al descubierto. Se establecen los requisitos relativos a la localización en la parcela de este tipo de área libre, sujeta a la condición de no perturbar la destinada para la recreación de residentes.

4. Área libre para otros usos auxiliares. En los desarrollos mixtos para usos residencial y comercial, puede requerirse destinar área libre de parcela a usos auxiliares de los comercios instalados en el inmueble; tales usos pueden ser: estacionamiento, terrazas para la expansión de los locales y patios de servicio. Se trata de áreas que son, en principio, de la misma naturaleza que las correspondientes a la vivienda y su reglamentación sigue un patrón similar al descrito para aquéllas. Deben disponerse en forma tal que no perturben el funcionamiento de las áreas libres residenciales y puedan funcionar independientes de éstas; no obstante, se admite que compartan algunos componentes (vías de acceso a estacionamientos, entre otros).

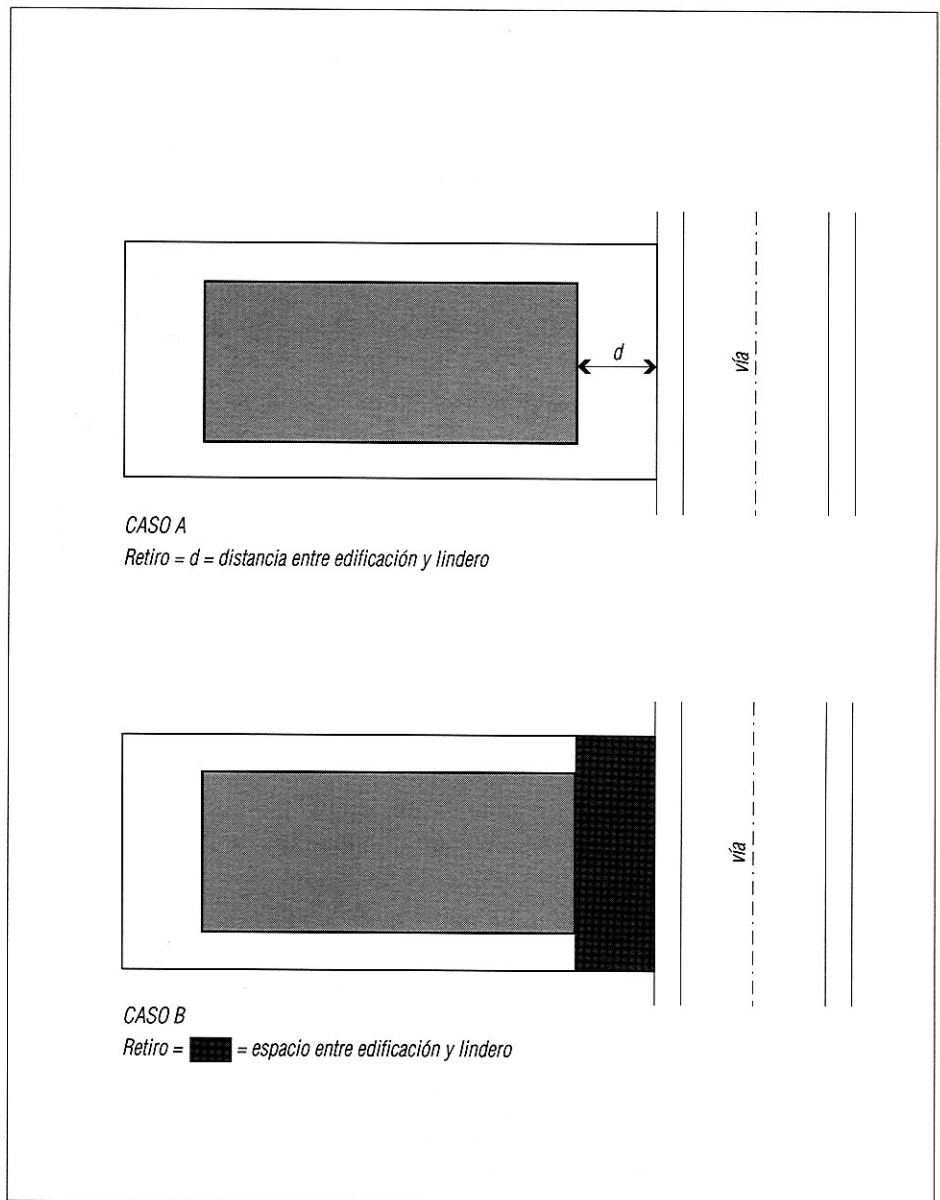


Gráfico I.5

Retiro; interpretaciones.
 (Fuente: Elaboración propia).

CAPÍTULO II DE LA RELACIÓN ENTRE EDIFICACIÓN Y LINDEROS DE LA PARCELA

Sección 1 De los aspectos básicos

Artículo Casos de la relación

La relación entre la edificación y cualquier lindero de la parcela donde aquélla se localiza puede presentar los siguientes casos de orden general:

A. La edificación se ubica en la parcela manteniendo una distancia del lindero considerado, la cual se identifica como un retiro con respecto al mismo.

B. La edificación se ubica inmediata al lindero en consideración, de modo que su fachada orientada hacia dicho lindero se levante sobre éste.

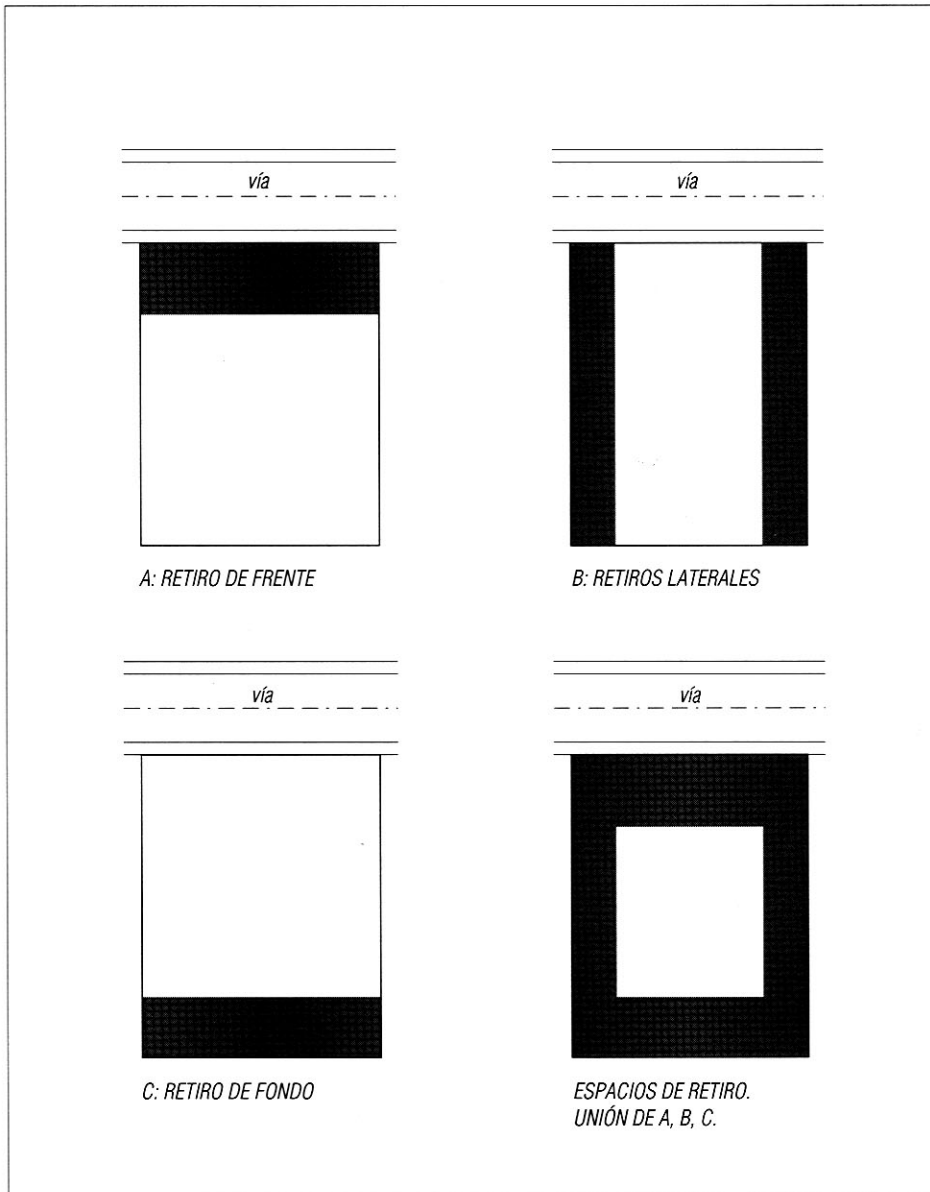


Gráfico I.6

Tipos de retiro.

Retiros mínimos; distancias y espacios de retiro de frente, lateral, de fondo, y el suelo edificable.

(Fuente: Referencia bibliográfica GRIMALDI, 1994).

Artículo

Concepto de retiro

Dependiendo del tipo de situación a reglamentar, por retiro entre edificación y lindero puede entenderse alguna de las dos interpretaciones aquí indicadas (*gráfico I.5*):

- A. La distancia o separación que hay entre la edificación y el lindero, medida en sentido perpendicular a este último.
- B. El espacio comprendido entre la edificación y el lindero que resulta de mantener la distancia o separación a que se refiere el literal anterior.

Artículo

Clasificación de los retiros

Los retiros comprendidos entre edificación y linderos se clasifican según el lindero al cual corresponden; de ese modo resultan tres tipos de retiro (*gráfico I.6*):

- A. Retiro de frente, o retiro comprendido entre la edificación y el lindero de frente.
- B. Retiro lateral, o retiro comprendido entre la edificación y un lindero lateral.
- C. Retiro de fondo, o retiro comprendido entre la edificación y el lindero de fondo.

Artículo

Fundamentos de la regulación

La regulación de los retiros se fundamenta en:

- A. Los requerimientos de área libre propios de las actividades a que se destina el inmueble.
- B. Los lineamientos de diseño propuestos por el plan de ordenación que definen las características morfológicas del contexto urbano donde se localiza la parcela.
- C. Las normas sanitarias sobre iluminación y ventilación de las edificaciones.
- D. Las normas de seguridad para la prevención de siniestros.
- E. Las normas técnicas relativas al suministro de los servicios de infraestructura.

Sección 2

De la relación con el lindero de frente

Artículo

Relación entre edificación y lindero de frente. Casos

La ubicación de las edificaciones con respecto a los linderos de frente de sus respectivas parcelas puede presentar los siguientes casos (*gráfico I.7*):

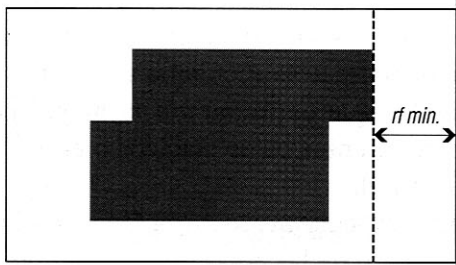
- A. La edificación mantiene un retiro definido por un límite mínimo.
- B. La edificación mantiene un retiro definido por un límite fijo.
- C. La edificación no mantiene retiro y se construye inmediata al lindero de frente.

Artículo

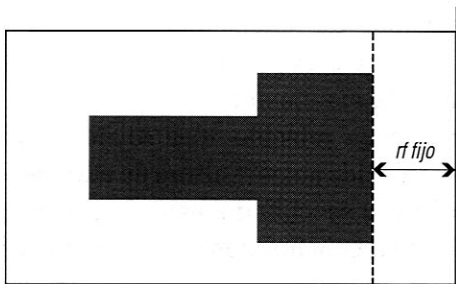
Propósitos de la previsión de retiros de frente

Con la previsión de retiros de frente y la reglamentación de los mismos se busca lograr los siguientes propósitos:

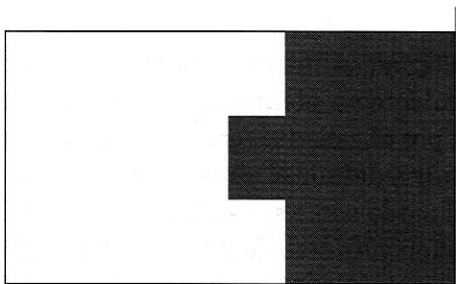
- A. Contribuir a la formación del espacio abierto correspondiente a las vías. Con la incorporación de los retiros de frente al espacio en referencia, éste queda constituido por áreas de dominio público: el derecho de vía, y áreas de dominio privado: los retiros previstos en las parcelas situadas a cada lado de la vía. Para efectos del usuario de las áreas de dominio público, los retiros de frente pueden participar de tres modos distintos en la constitución del espacio abierto correspondiente a la vía, diferenciados según el grado de penetración que cada uno ofrece:
 1. Como espacio accesible. El retiro de frente es penetrable para el usuario del dominio público, no obstante



CASO A
EDIFICACIÓN MANTIENE UN RETIRO MÍNIMO
rf = retiro de frente



CASO B
EDIFICACIÓN MANTIENE UN RETIRO FIJO (ALINEAMIENTO)
rf = retiro de frente



CASO C
EDIFICACIÓN NO MANTIENE RETIRO (ALINEADA CON LINDERO)

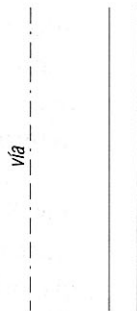
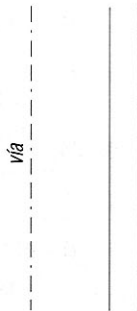
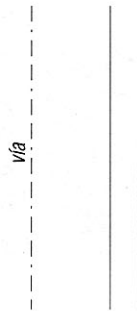


Gráfico I.7

Relación entre edificación y lindero de frente. Casos.

(Fuente: Elaboración propia).

ser un área de dominio privado. Es el caso de los inmuebles de uso mixto (comercio y vivienda), donde existen locales comerciales en su planta baja que abren hacia la calle (*gráfico I.8*).

2. Como espacio visible (no accesible). El retiro de frente está a la vista del usuario de las áreas de dominio público, por cuanto se encuentra separado de éstas por cerramientos que permiten ver la mayor parte de su suelo (cerramientos bajos macizos o altos transparentes; *gráfico I.9*).

3. Como espacio perceptible (no accesible ni visible). El usuario de las áreas de dominio público capta la existencia del retiro de frente pero éste no se ofrece a su vista, por impedirlo los cerramientos existentes que lo separan de la vía (cerramientos altos sin transparencia; *gráfico I.10*).

B. Complementar los elementos utilizados como base para limitar la altura máxima de las edificaciones localizadas a lo largo de la vía. La determinación del límite puede fundamentarse en la relación identificada también como «gabarito», establecida entre la altura de edificación (distancia vertical = h) y la sección del espacio abierto correspondiente a la vía (distancia horizontal = d). Al incorporarse los retiros de frente como parte de ese espacio, éste experimenta una ampliación significativa a los fines señalados. La altura máxima permitida por la reglamentación puede calcularse mediante el valor de la relación, aplicándolo como un coeficiente (c) a la distancia horizontal para calcular la altura ($h = c \times d$). También, si así conviene, puede fijarse expresamente como altura máxima una cantidad de metros con su equivalente en plantas igual o menor que la altura determinada por el gabarito (*gráfico I-11, pág. 106*).

C. Contribuir a definir el alineamiento de las edificaciones. Según el modo como se establezca el retiro a mantener entre edificación y lindero de frente: distancia fija o distancia mínima, se determina si el tipo de la edificación es alineado o no alineado.

D. Contribuir a definir las características del borde urbano, entendido éste como el frente edificado que presentan los inmuebles (espacio de dominio privado) hacia la vía que les sirve de acceso (espacio de dominio público). El modo como el retiro de frente participa en la formación del espacio abierto correspondiente a la vía y la existencia, o ausencia, de alineación en las edificaciones, son aspectos del condicionamiento recíproco que se produce entre esas dos categorías de espacios en la formación del borde urbano.

E. Crear un área potencial de reserva capaz de permitir una eventual ampliación de la vialidad, que se revele nece-

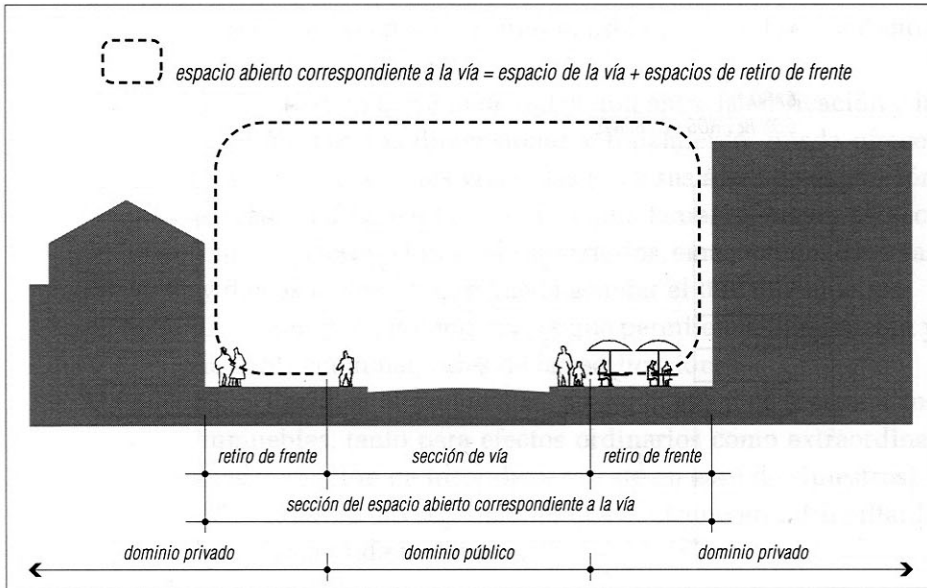


Gráfico I.8

Retiro de frente como espacio accesible.
 (Fuente: Elaboración propia, según gráficos contenidos en referencia bibliográfica MARTÍNEZ ET VAN DER WERF, 1971).

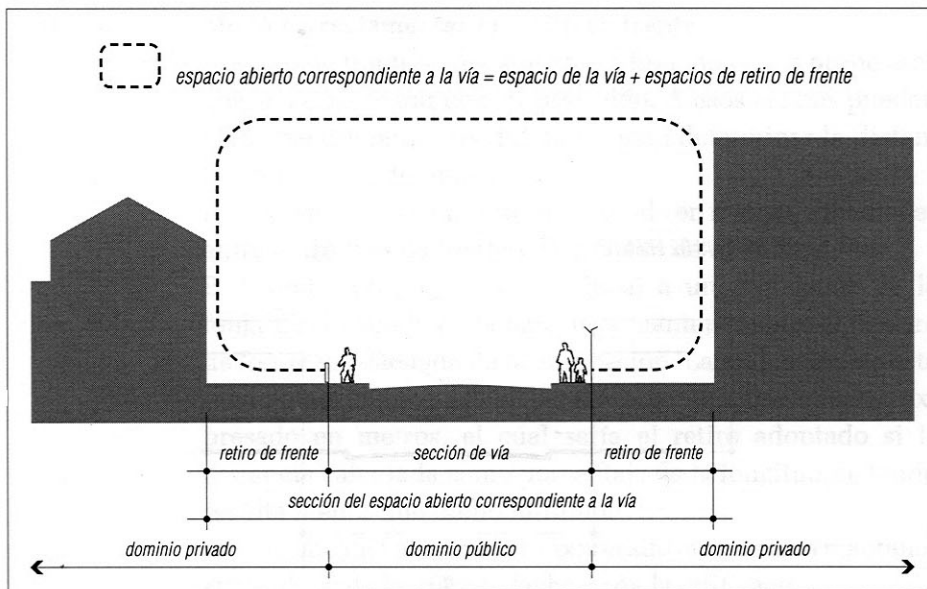


Gráfico I.9

Retiro de frente como espacio visible (no accesible).
 (Fuente: Elaboración propia, según gráficos contenidos en referencia bibliográfica MARTÍNEZ ET VAN DER WERF, 1971).

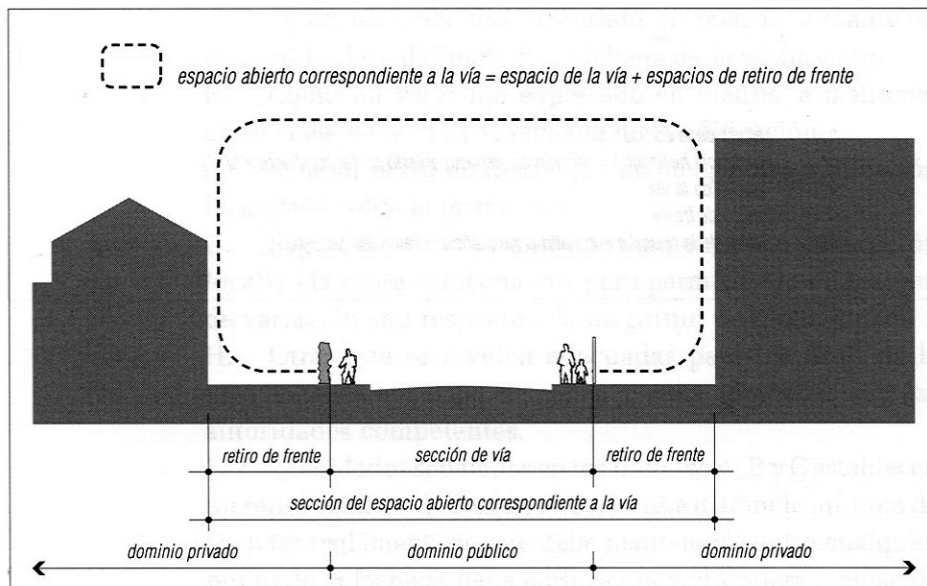
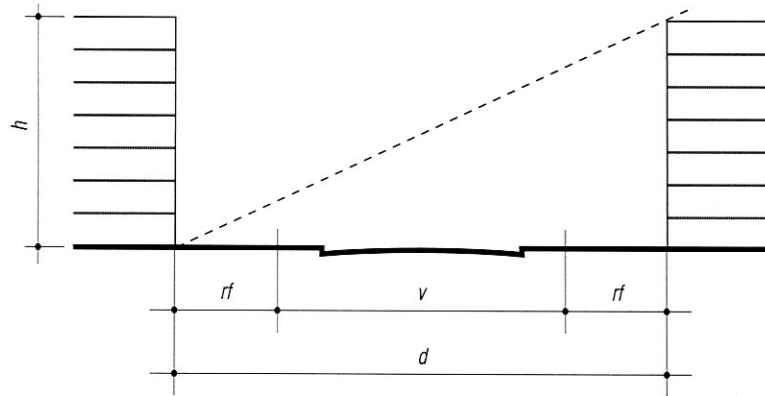


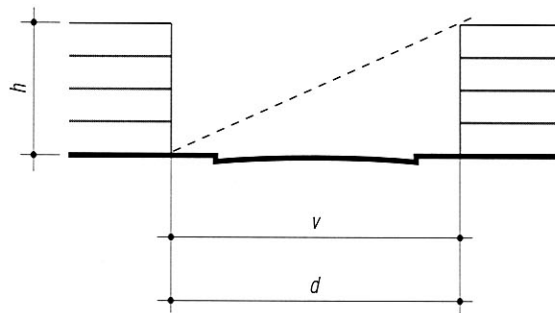
Gráfico I.10

Retiro de frente como espacio perceptible (no accesible ni visible).
 (Fuente: Elaboración propia, según gráficos contenidos en referencia bibliográfica MARTÍNEZ ET VAN DER WERF, 1971).

CASO 1:
CON RETIROS DE FRENTE



CASO 2:
SIN RETIROS DE FRENTE



- h : altura de la edificación
- d : distancia horizontal = sección del espacio abierto correspondiente a la vía
- v : ancho de la vía
- rf : retiro de frente
- h/d : valor de la relación entre altura y distancia = valor del gabarito

Gráfico I.11

Relación entre la altura de la edificación y la sección del espacio abierto correspondiente a la vía: gabarito.

(Fuente: Elaboración propia).

saría según un reordenamiento urbanístico del sector donde se localiza el inmueble.

F. Crear un espacio de transición entre la edificación y la vía, que por sus dimensiones y tratamiento, pueda ofrecer más privacidad a las viviendas y/o a sus áreas de expansión situadas en la planta baja, así como también, mayor protección para todo el inmueble ante ruidos, emanaciones diversas y demás molestias que pueda generar el tránsito en la vía.

G. Reforzar las condiciones que permiten la iluminación y la ventilación naturales de las edificaciones.

H. Facilitar el suministro de servicios y el acceso a los inmuebles, tanto para efectos ordinarios como extraordinarios (extinción de incendios, rescate en caso de siniestros).

I. Reforzar las condiciones que contribuyen a dificultar la propagación de incendios.

Artículo Modo de reglamentar el retiro de frente

El retiro de frente se reglamenta en función de los propósitos que se busca lograr con su previsión. A esos efectos pueden aplicarse diferentes modalidades para determinar la distancia definitiva del mismo.

A. Como un valor mínimo expresado en metros, a mantener entre el lindero de frente y la fachada de la edificación.

B. Como un valor mínimo igual a un porcentaje de la longitud del fondo de la parcela, a mantener entre el lindero de frente y la fachada de la edificación. La aplicación de esta modalidad impone establecer también un valor mínimo expresado en metros, el cual sería el retiro adoptado si la distancia calculada como porcentaje de la longitud de fondo resulta menor que dicho mínimo.

C. Como un valor mínimo expresado en metros, a mantener entre el eje de la vía y la fachada de la edificación.

D. Como un valor fijo expresado en metros, a mantener entre el lindero de frente y la fachada de la edificación.

E. Como un valor fijo expresado en metros, a mantener entre el eje de la vía y la fachada de la edificación.

F. Igual al retiro de frente que mantenga otra edificación localizada sobre la misma vía.

G. Según el retiro de frente que mantenga otra edificación localizada sobre la misma vía, pero permitiendo un margen de variación con respecto a la magnitud de dicho retiro.

H. Otras que se revelen adecuadas para los fines de la previsión de este tipo de retiro y sean aprobadas por las autoridades competentes.

Las modalidades señaladas en los literales A, B y C establecen un retiro mínimo de frente, es decir, una distancia mínima de carácter reglamentario que debe mantenerse entre cualquier punto de la fachada de la edificación y el lindero o el eje de

la vía. En este caso, se admite la posibilidad de adoptar un retiro mayor (sin imponer límite a su magnitud) para toda la fachada o sólo para una parte de ésta. El retiro total adoptado se identifica como *retiro de frente* y la porción del mismo que excede del retiro mínimo reglamentario, como *retiro adicional de frente*. La modalidad indicada en el literal G corresponde a esta categoría, pero se diferencia de las precedentes por introducir límites a las variaciones que admite la magnitud del retiro utilizado como referencia.

Los literales restantes: D, E y F, establecen un retiro fijo de frente, o sea, una distancia fija que toda la fachada de la edificación debe mantener obligatoriamente del lindero o del eje de la vía. Esta alternativa determina un alineamiento para la edificación, cuya fachada resulta entonces alineada a una determinada distancia de la línea adoptada como eje de referencia. Cuando la distancia se anula, la edificación queda alineada con el lindero de frente y corresponde con lo establecido en el literal C del artículo titulado «Relación entre edificación y lindero de frente. Casos».

Artículo **Alineamiento obligatorio. Concepto y modo de reglamentarlo**

Para aquellas áreas de la ciudad cuyas características morfológicas así lo exigen, la normativa establece el requisito de construir las edificaciones respetando un alineamiento obligatorio. La definición de este parámetro y las características de la normativa correspondiente al mismo se establecen en este artículo:

A. El alineamiento obligatorio consiste en mantener una distancia fija entre la fachada orientada hacia la vía y un eje o línea de referencia.

B. Como eje o línea de referencia puede seleccionarse alguna de las opciones aquí indicadas. Según la opción que se escoja varían los componentes que constituyen la distancia fija determinante del alineamiento:

1. El eje de la vía (*gráfico I.12*). Los componentes de la distancia fija son:

- a. La mitad de la sección de la vía y el retiro de frente.
- b. La mitad de la sección de la vía, cuando no se exija retiro; la edificación queda alineada con línea de propiedad o lindero de frente de la parcela.

2. El borde definitivo de la vía, coincidente con la línea de propiedad o lindero de frente de la parcela (*gráfico I.13, pág. 110*). Los componentes de la distancia fija son:

- a. El retiro de frente.
- b. La distancia es nula cuando no se exija retiro y la edificación queda alineada con el mismo eje de referencia, es decir, el borde definitivo de la vía,

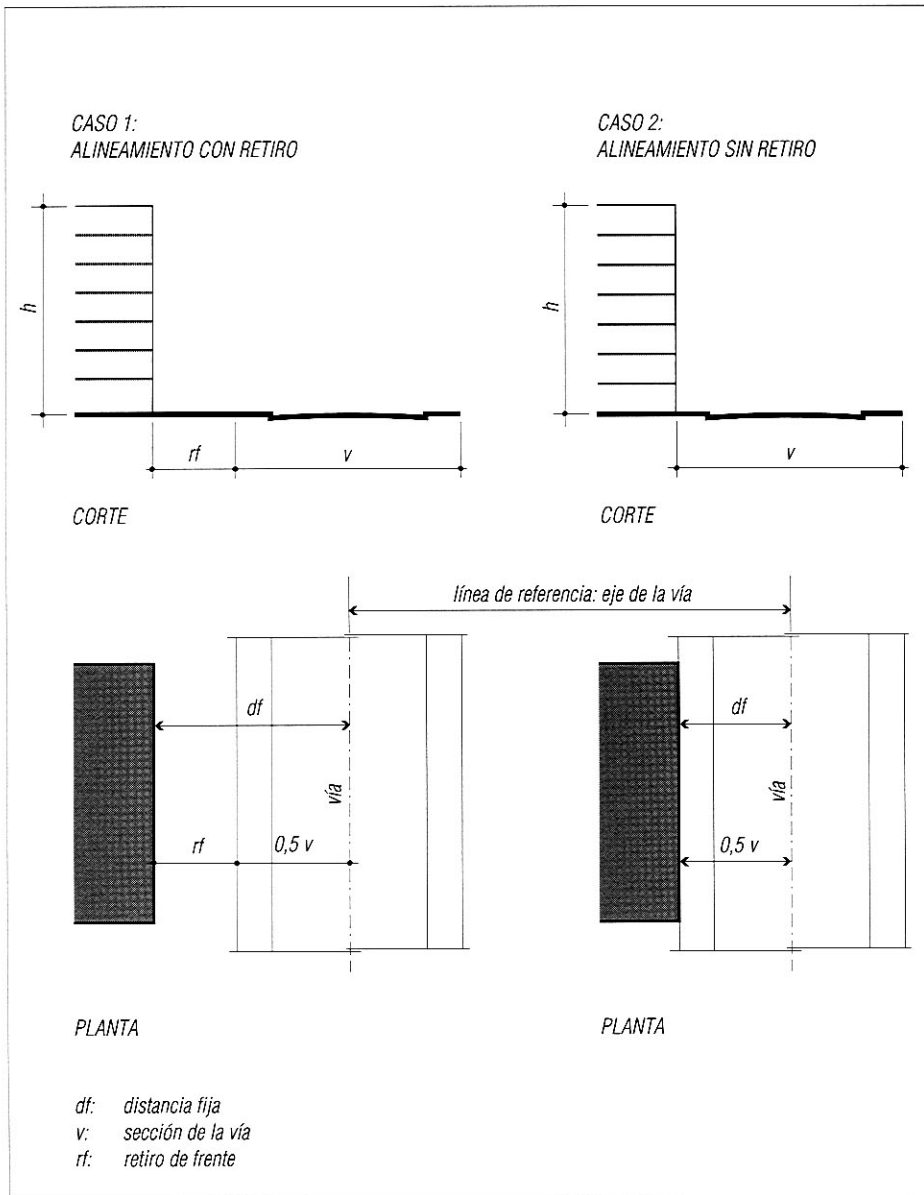


Gráfico I.12

Modos de establecer el alineamiento.

(Línea de referencia: eje de vía).

(Fuente: Elaboración propia).

coincidente con la línea de propiedad o lindero de frente de la parcela.

C. Para fijar el alineamiento, en aquellos casos donde se prevea ampliar la vía a expensas del suelo de las parcelas, cuentan el ancho de la vía ampliada y el borde definitivo de esta última; éste coincide con el lindero de frente o línea de propiedad de la parcela neta.

D. Cuando se trate de edificaciones constituidas por un cuerpo o volumen inferior y otro superior, diferenciados por la magnitud de las respectivas ubicaciones así como también, en algunos casos, por sus condiciones de adosamiento a edificaciones vecinas (continuo, aislado o pareado), la regulación puede establecer un alineamiento obligatorio diferente para cada cuerpo.

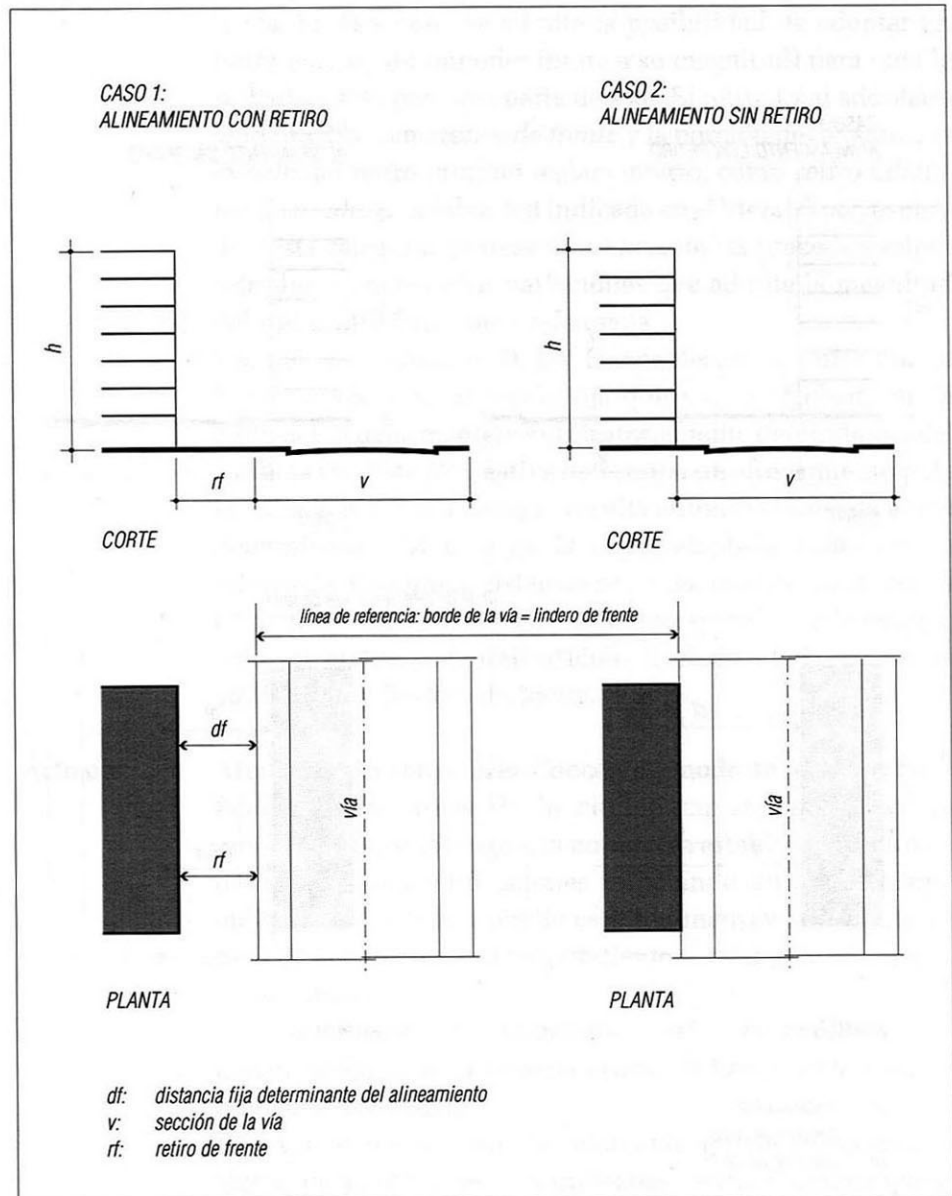


Gráfico I.13

Modos de establecer el alineamiento.

(Línea de referencia:

borde de la vía = lindero de frente).

(Fuente: Elaboración propia).

E. La fachada orientada hacia la vía y sujeta a un alineamiento obligatorio, debe construirse alineada en toda su longitud, salvo las excepciones que establezca la reglamentación cuando así se justifique. Igualmente, el requisito de alineamiento se mantendrá en toda su altura, o bien, sólo hasta alcanzar un determinada altura. Esta última se denomina «altura de retranqueo», porque a partir de la misma se impone adoptar un retiro adicional de frente o distancia de retranqueo, es decir, retirar o retranquear la edificación de allí en adelante.

F. La distancia de retranqueo o retiro adicional de frente puede establecerse como una distancia mínima o una distancia fija. El segundo caso representa un alineamiento adicional que rige para la parte retranqueada de la edificación.

G. La altura de la edificación sobre el alineamiento deberá ser la máxima posible de alcanzar, construyendo de acuerdo con las exigencias y condiciones que imponga el diseño de cada inmueble en particular. Con respecto a la altura de retranqueo establecida por la normativa que rija la parcela (hr en los gráficos ilustrativos), el resultado podrá corresponder con alguno de los casos aquí señalados.

1. Se obtiene una altura de edificación menor o igual a la altura de retranqueo (hr), agotando toda la edificabilidad de la parcela (*gráfico I.14, casos 1 y 2, pág. 112*).

2. Se alcanza la altura de retranqueo (hr) sin agotar toda la construcción edificable en la parcela. Las edificaciones que se encuentran en este caso proseguirán construyéndose retranqueadas con respecto al alineamiento, a partir de este límite, hasta agotar su edificabilidad y/o alcanzar la altura máxima (hm en los gráficos ilustrativos) permitida por la reglamentación (*gráfico I.15, casos 3 y 4, pág. 113*).

3. Igualmente se considera que se ha alcanzado la altura de retranqueo (hr) cuando se llega a una altura de fachada inferior a dicho límite, pero que a partir de la cual se lo sobrepasaría al añadir una planta más a la edificación. En tales casos, la diferencia (hd en el gráfico ilustrativo) entre la altura de retranqueo (hr) y la altura resultante para el volumen edificado sobre el alineamiento deberá ser menor de la altura unitaria (hu en el gráfico ilustrativo), o sea, la altura de una planta típica (*gráfico I.15, caso 4, pág. 113*).

H. En todos los casos se debe respetar el gabarito (representado en los gráficos ilustrativos mediante líneas segmentadas e inclinadas) que fije la reglamentación, salvo las excepciones que la misma establezca. Como consecuencia de cumplir este requisito puede resultar necesario:

1. Adoptar como altura de retranqueo la altura que determina el gabarito sobre el alineamiento (hg en los gráficos ilustrativos), cuando ésta resulte menor que la altura de retranqueo (hr) establecida por la reglamentación (en casos donde el espacio abierto tenga una sección muy pequeña o debido a otras causas).

2. Incrementar la distancia mínima de retranqueo (dr en los gráficos ilustrativos) con la previsión de un retiro adicional de frente que permita satisfacer la condición impuesta por el gabarito (*gráfico I.15, caso 4, pág. 113*).

I. Según las características del caso a reglamentar, la regulación del alineamiento obligatorio establece las partes o cuerpos de la edificación que pueden construirse sobresaliendo de la fachada alineada o retranqueadas con respecto a la misma. Igualmente, con la finalidad de permitir mayor flexibilidad en

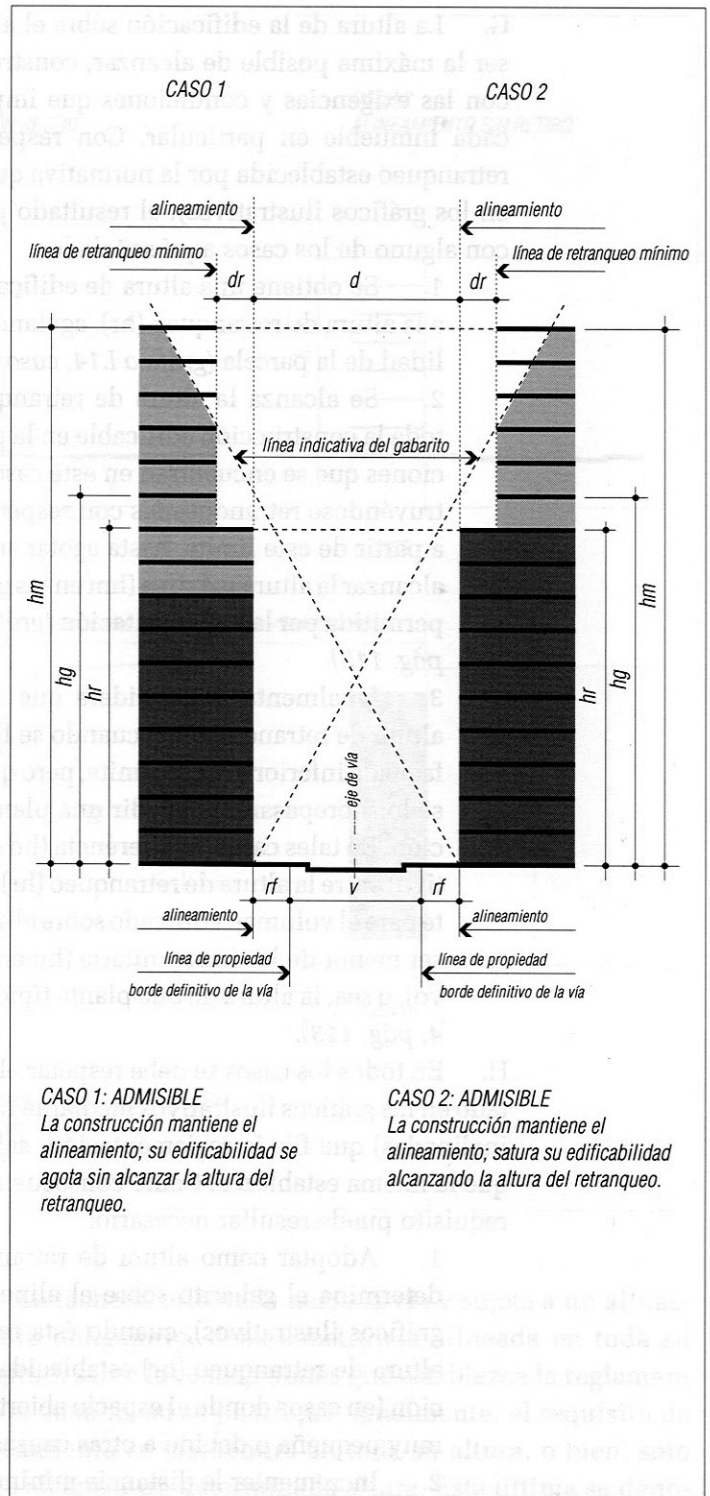


Gráfico I.14

Gráfico I.14

Control de la altura de edificación sobre el alineamiento. Casos 1 y 2.

(Fuente: Referencia bibliográfica INSURBECA, C.A. y ALCALDÍA DEL MUNICIPIO LIBERTADOR, 1998).

Gráfico I.15

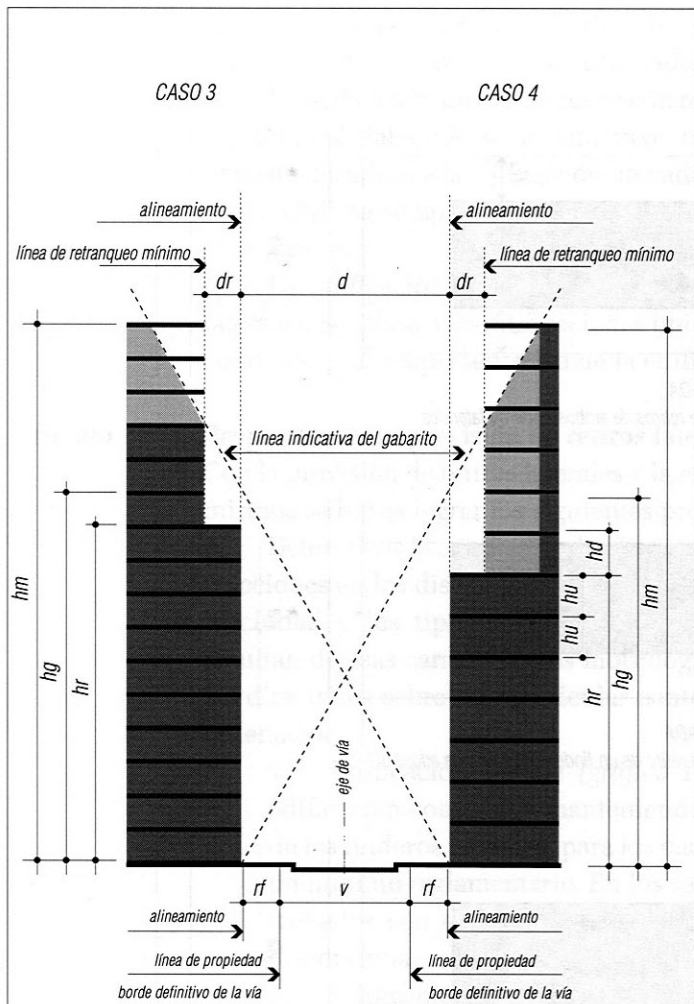
Control de la altura de edificación sobre el alineamiento. Casos 3 y 4.

(Fuente: Referencia bibliográfica INSURBECA, C.A. y ALCALDÍA DEL MUNICIPIO LIBERTADOR, 1998).

Gráfico I.16

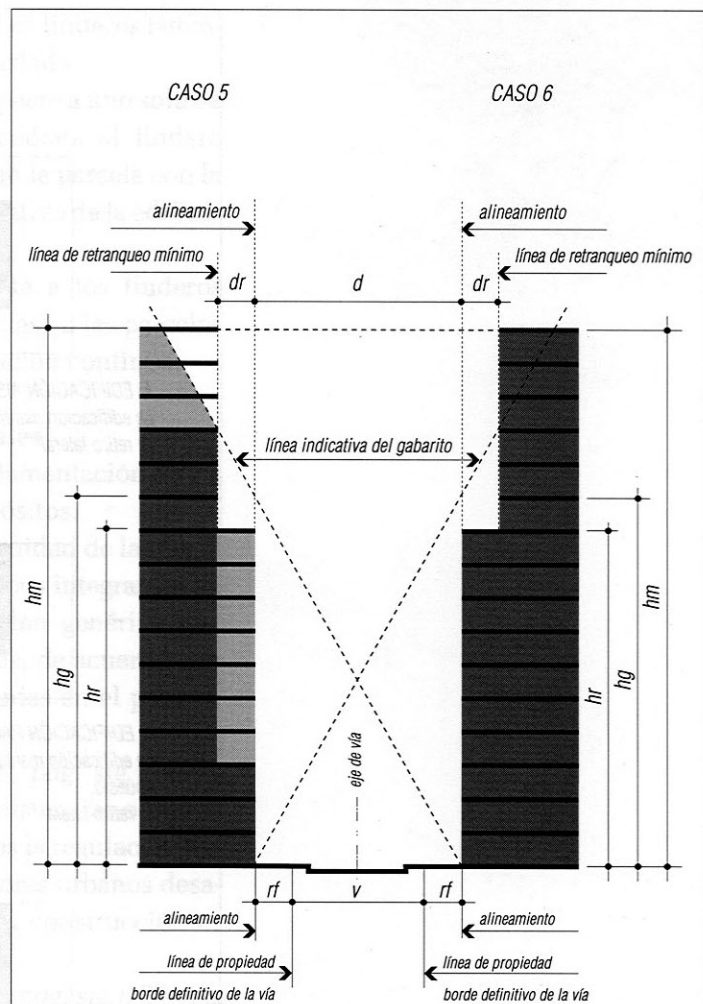
Control de la altura de edificación sobre el alineamiento. Casos 5 y 6.

(Fuente: Referencia bibliográfica INSURBECA, C.A. y ALCALDÍA DEL MUNICIPIO LIBERTADOR, 1998).



CASO 3: ADMISIBLE
 La construcción mantiene el alineamiento hasta alcanzar la altura del retraqueo (hr) y a partir de ésta se retraquea adoptando la distancia mínima admisible con respecto al alineamiento (dr). Se satura la altura máxima permitida (hm); se respeta el gabarito.

CASO 4: ADMISIBLE
 La construcción mantiene el alineamiento hasta alcanzar la altura ha , inferior a hr (altura del retraqueo). Dada la altura de entepiso adoptada o altura unitaria (hu), ha representa la máxima posible de alcanzar construyendo alineado, sin sobrepasar hr . En este caso, hd (o diferencia entre hr y ha), deberá ser menor que hu . Se adopta una distancia de retraqueo mayor que la mínima establecida (dr), a fin de poder cumplir con el gabarito.



CASO 5: INACEPTABLE
 La construcción no mantiene el alineamiento en la forma debida; se retraquea antes de alcanzar la altura reglamentaria.

CASO 6: INACEPTABLE
 La construcción mantiene el alineamiento y se retraquea en la altura correcta, adoptando la distancia mínima fijada, pero alcanza la altura máxima permitida sin cumplir con el gabarito.

Gráfico I.15

Gráfico I.16

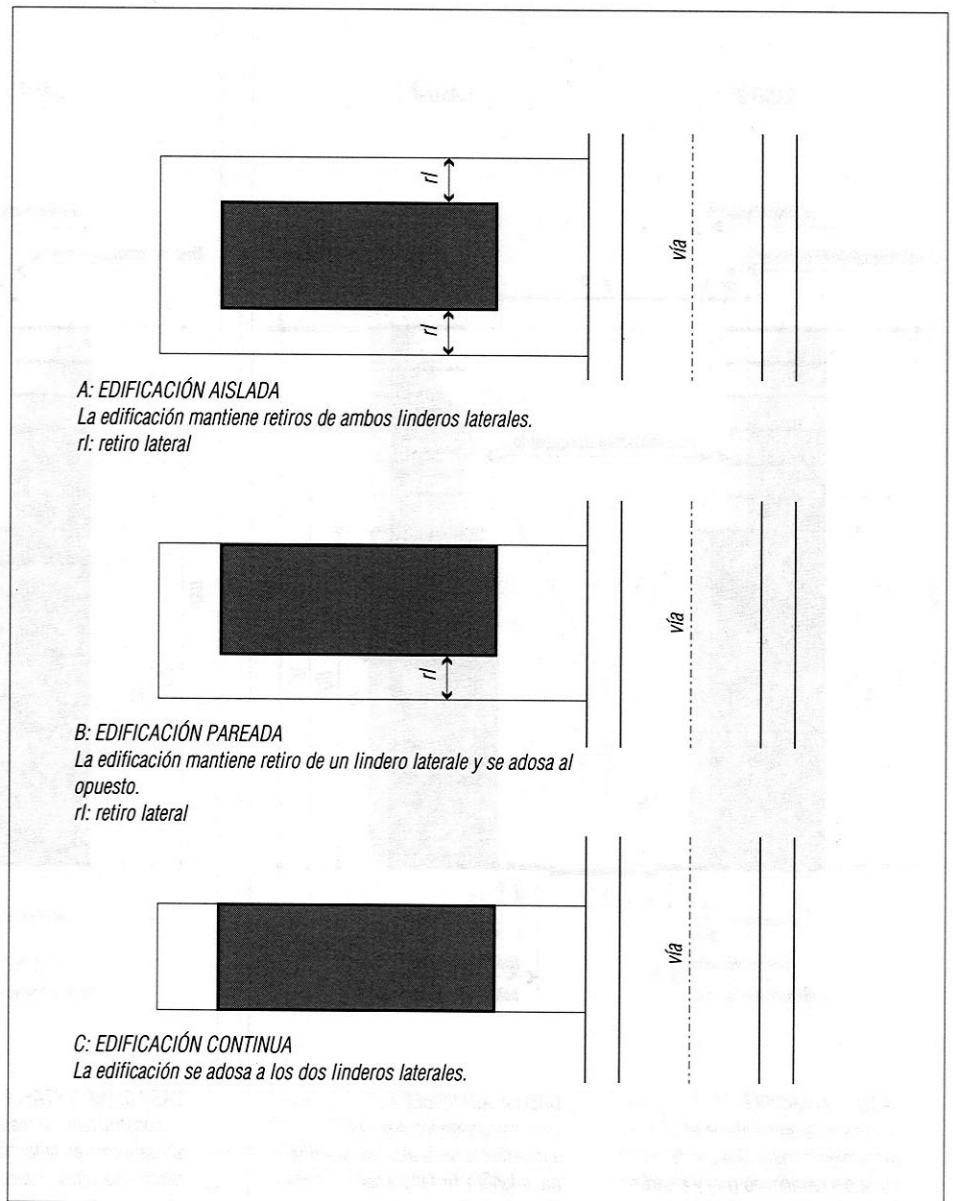


Gráfico I.17

Relación entre edificaciones y linderos laterales. Casos.

(Fuente: Elaboración propia).

el diseño, cabe la posibilidad de que establezca condiciones para conformar dicha fachada de acuerdo con determinados juegos volumétricos (escalonamiento negativo u otro similar).

J. Salvo las excepciones que puedan resultar de acuerdo con lo establecido en el literal inmediato anterior, no se permite retranquear la edificación por debajo de la altura fijada a esos efectos; tampoco se admite sobrepasar dicha altura ni construir irrespetando el gabarito (gráfico I.16, casos 5 y 6, pág. 113).

Sección 3

De la relación con los linderos laterales

Artículo

Relación entre edificación y linderos laterales. Casos

La ubicación de las edificaciones con respecto a los linderos laterales de las parcelas respectivas puede presentar los siguientes casos (gráfico I.17).

- A. La edificación mantiene retiros de ambos linderos laterales. Caso representativo de la edificación aislada.
- B. La edificación mantiene retiro con respecto a uno solo de los linderos laterales y se construye inmediata al lindero opuesto. Se adosa a la edificación ubicada en la parcela con la cual comparte dicho lindero. Caso representativo de la edificación pareada.
- C. La edificación se construye inmediata a los linderos laterales. Se adosa a las edificaciones ubicadas en las parcelas contiguas. Caso representativo de la edificación continua.

Artículo

Propósitos de la previsión de retiros laterales

Con la previsión de retiros laterales y la reglamentación de los mismos se busca lograr los siguientes propósitos:

A. Determinar la continuidad o discontinuidad de las construcciones en los distintos sectores geográficos integrantes de la ciudad y los tipos edificatorios de orden genérico que resultan de esas características morfológicas, de acuerdo con las directrices sobre este particular contenidas en el plan de ordenación:

1. Edificación aislada (*gráfico I.18, pág. sig.*). Es la edificación construida manteniendo distancias o retiros de los linderos laterales, para los cuales la regulación fija un mínimo reglamentario. En los sectores urbanos desarrollados con este tipo edificatorio, la construcción es discontinua.
2. Edificación pareada (*gráfico I.18, pág. sig.*). De esta manera se denomina la edificación que se construye compartiendo una medianería con otra localizada en una parcela adyacente y manteniendo un retiro mínimo reglamentario con respecto al lindero lateral situado del lado opuesto. Al igual que el tipo aislado, la utilización de este tipo edificatorio en un sector urbano, genera una construcción discontinua, pero en menor grado que aquél.
3. Edificación continua (*gráfico I.18, pág. sig.*). Representa el tipo de la edificación construida entre medianeras, es decir, sin retiros laterales y adosada por ambos lados a las edificaciones situadas en las parcelas colindantes. La construcción es continua en el sector urbano donde se establece este tipo edificatorio. Según lo que disponga la reglamentación vigente en aquél, la continuidad de la construcción podrá ser ininterrumpida a lo largo de todo el perímetro de las manzanas, o bien, presentar soluciones de continuidad cada cierto número de edificaciones, para definir así filas o grupos de estas unidades.
4. Edificación combinada (*gráfico I.19, pág. sig.*). Pertenecen a este tipo edificatorio aquellas edificaciones cuyos volúmenes se componen de un cuerpo inferior y

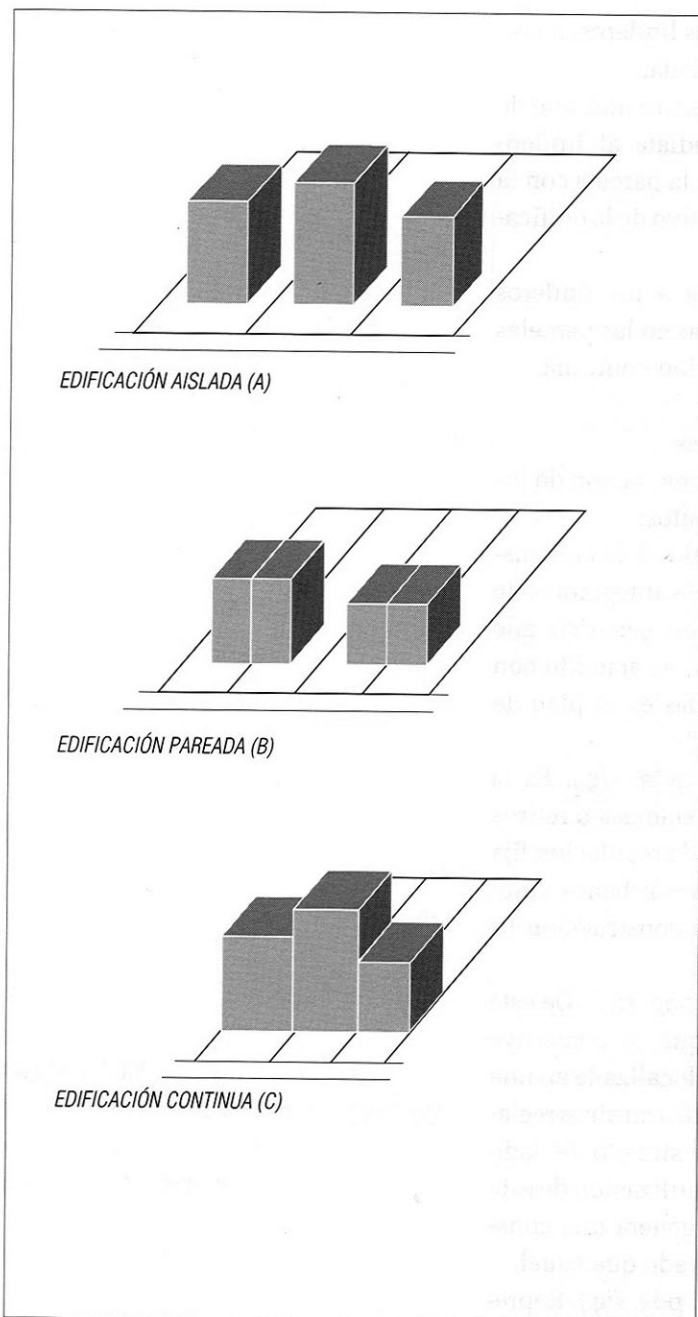


Gráfico I.18

Tipos genéricos de edificación (1).

(Fuente: Elaboración propia).

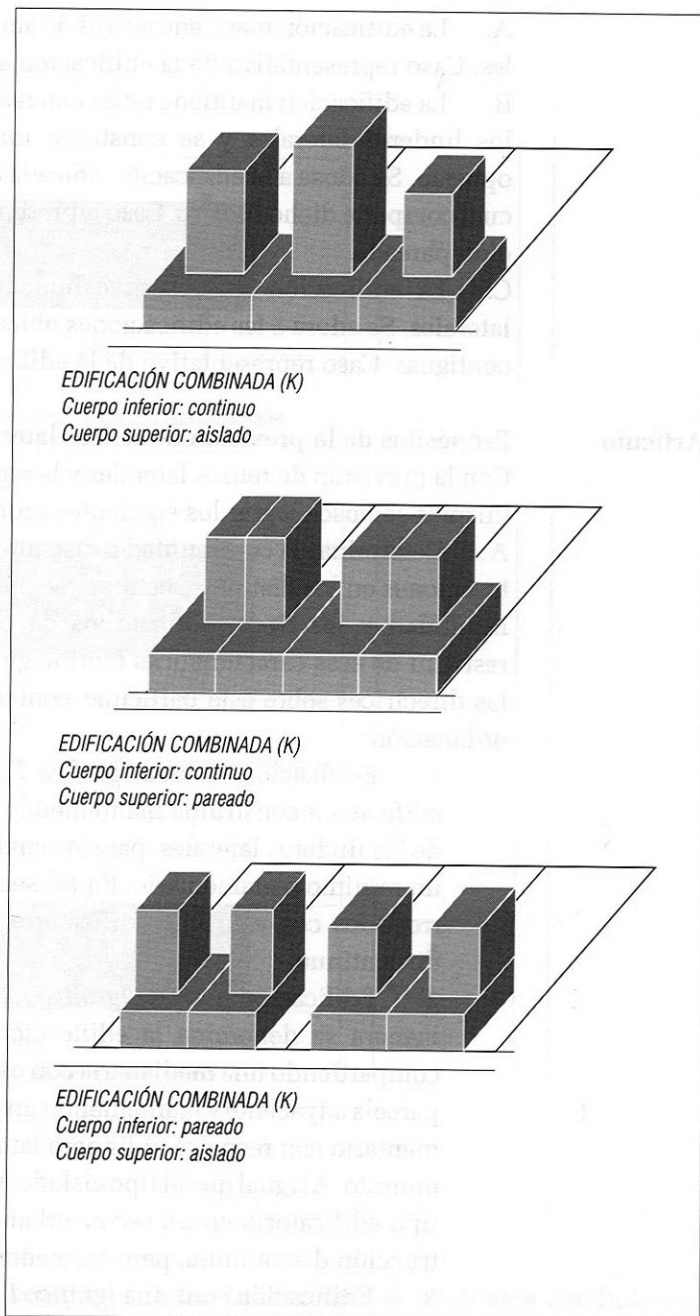


Gráfico I.19

Tipos genéricos de edificación (2).

(Fuente: Elaboración propia).

otro superior, los cuales están sujetos a diferentes condiciones de adosamiento. En principio, de acuerdo con las posibilidades combinatorias que ofrecen los tres tipos puros antes definidos al tomarse por pares, puede haber tres subtipos de edificación combinada:

- a. Cuerpo inferior continuo y cuerpo superior aislado.
- b. Cuerpo inferior continuo y cuerpo superior pareado.
- c. Cuerpo inferior pareado y cuerpo superior aislado.

En el sector urbano donde se establezca este tipo edificatorio, las características de continuidad o discontinuidad de la construcción variarán según los cuerpos componentes de las edificaciones.

B. Facilitar la iluminación y la ventilación naturales de las edificaciones, habilitando a esos efectos una mayor superficie de fachada sobre espacios abiertos, es decir, no orientada hacia patios cerrados.

C. Evitar los daños que, en caso de sismos, pueden experimentar construcciones continuas, debido a los impactos que se producen entre estructuras adyacentes con pisos situados a diferentes niveles.

D. Facilitar el suministro de servicios y el acceso a los inmuebles tanto para efectos ordinarios como extraordinarios (extinción de incendios, rescate en caso de siniestros).

E. Crear condiciones que contribuyan a dificultar la propagación de incendios.

Artículo Modo de reglamentar el retiro lateral

Este tipo de retiro se reglamenta en función de los propósitos que se busca lograr con su previsión. A esos efectos se fija una distancia mínima expresada en metros que debe mantenerse entre la edificación y el lindero al cual corresponde. Las autoridades competentes pueden aprobar modalidades de establecer los retiros laterales diferentes de la aquí indicada que se revelen adecuadas a esos efectos. Los retiros laterales cuentan como patios abiertos de ventilación e iluminación y por lo tanto, de acuerdo con la altura, la profundidad de la edificación y el tipo de los ambientes orientados hacia dichos retiros en cada caso específico, la distancia que establece la regulación urbanística de nivel local puede ser incrementada por la normativa sanitaria relativa a patios.

Artículo Medianería. Concepto y modo de reglamentarla

La definición de este parámetro y de los aspectos relacionados con él, así como las características de la normativa correspondiente al mismo se establecen en este artículo:

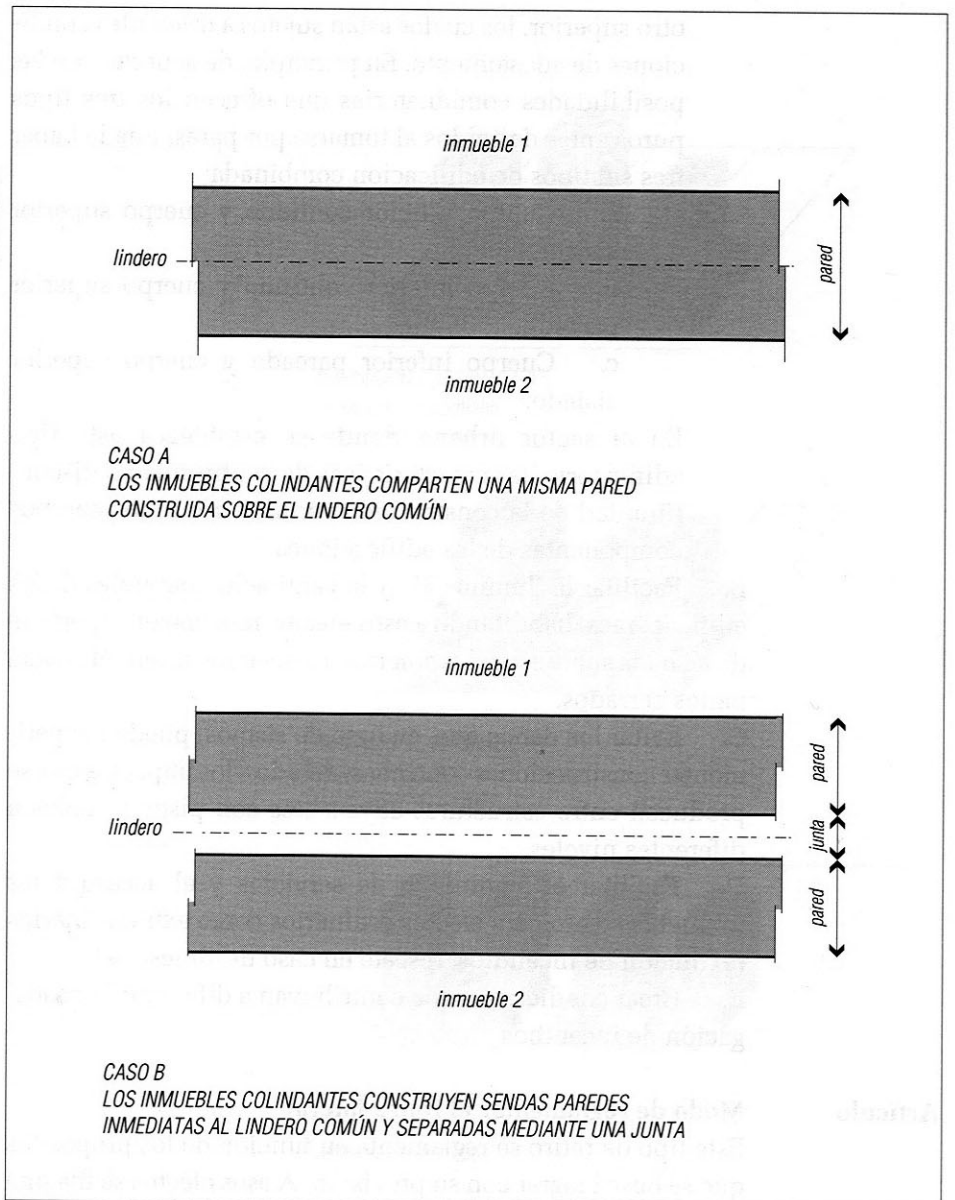


Gráfico I.20

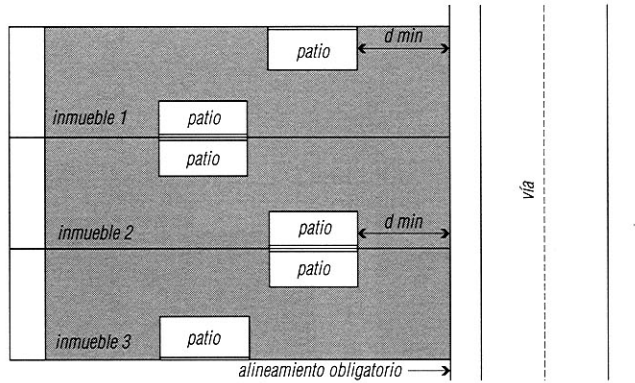
Medianería. Interpretaciones.

(Fuente: Elaboración propia).

A. Para efectos de su reglamentación el concepto de medianería tiene las siguientes interpretaciones (gráfico I.20):

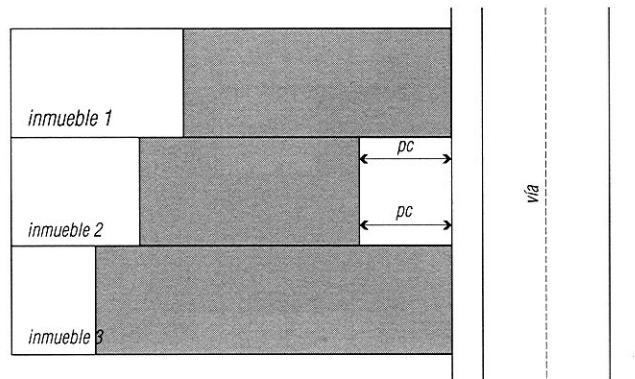
1. El muro divisorio de dos edificaciones contiguas que se construye sobre el lindero común y es compartido por ambas, el cual se identifica también como «muro medianero» o «pared medianera».
2. La situación de adosamiento existente entre dos edificaciones localizadas en parcelas o áreas de suelo contiguas, independientemente de que compartan o no un mismo muro divisorio. Por analogía con la interpretación anterior, se emplean también los términos «medianera» y «medianero» para calificar diversos aspectos relacionados con este caso.

B. La construcción entre medianeras es la construcción sin



d min: profundidad mínima a lo largo de la cual debe mantenerse el adosamiento

CASO A
EDIFICACIÓN CONTINUA CON ALINEAMIENTO FIJO OBLIGATORIO



pc: pared ciega a la vista que debe recibir tratamiento arquitectónico

CASO B
EDIFICACIÓN CONTINUA SIN ALINEAMIENTO FIJO OBLIGATORIO

Gráfico I.21

Regulación de la medianería. Edificaciones continuas.

(Fuente: Elaboración propia).

retiros laterales. En este tipo de construcción, las edificaciones localizadas en parcelas o en áreas de suelo contiguas se adosan entre sí a través de las paredes levantadas sobre los linderos comunes o inmediatas a éstos. Esta forma de construir depende de la creación de patios internos para compensar la falta de los retiros en referencia. Ella da lugar a la continuidad de edificación y al combinarse con un alineamiento fijo, crea la continuidad de fachadas.

C. Para los efectos de mantener estas características en las zonas donde rige un tipo de edificación continuo, se establecen los requisitos siguientes (gráfico I.21):

1. En cada parcela, la edificación se construirá manteniendo un alineamiento fijo y adosada lateralmente a sus vecinas que se ubiquen en las parcelas contiguas.

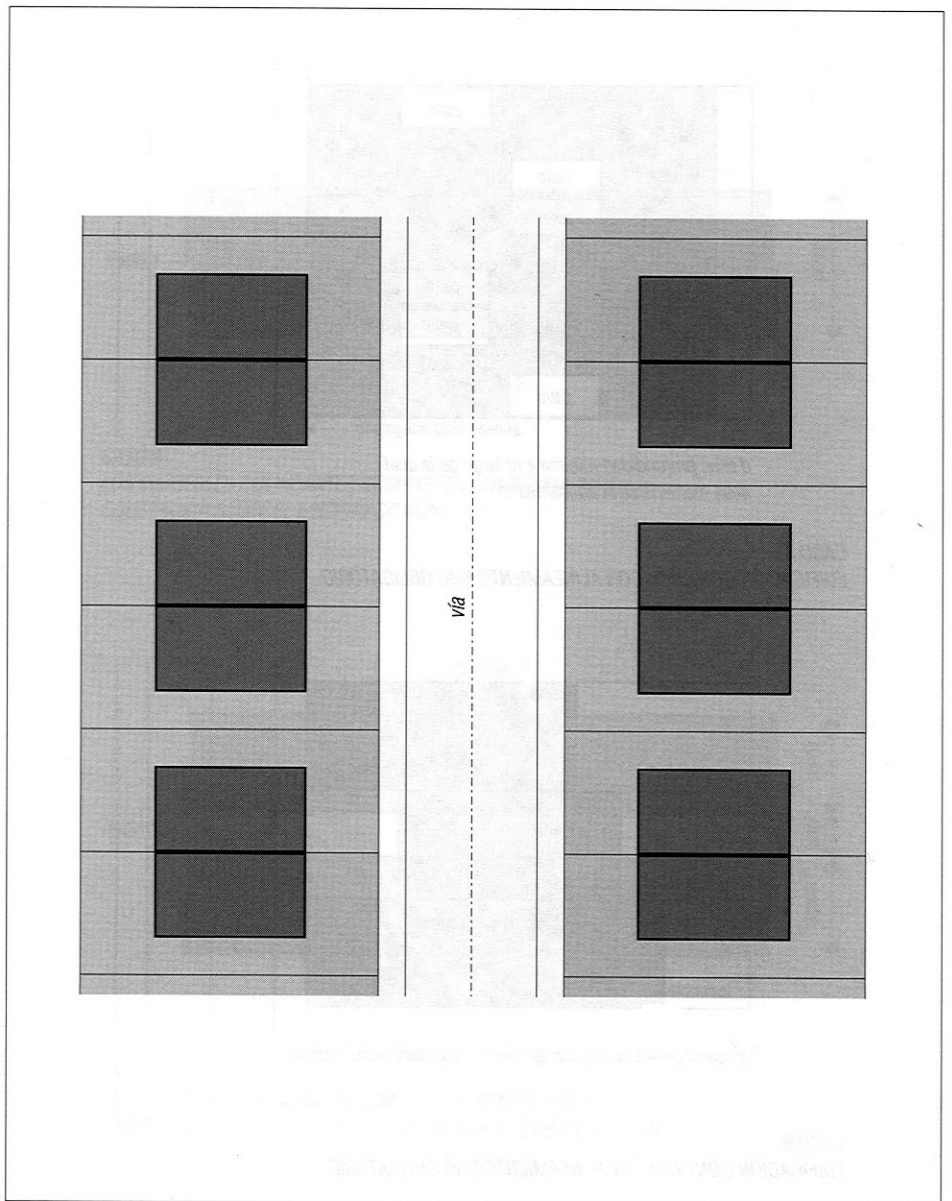


Gráfico I.22

Reglamentación de la medianería. Edificaciones pareadas: se establece la medianería cada dos parcelas en lindero común.

(Fuente: *Elaboración propia*).

2. Sobre cada lindero lateral, el adosamiento deberá mantenerse sin interrupciones por lo menos hasta una determinada profundidad, que fija la normativa de nivel local y se mide a partir del alineamiento. Los patios internos que se requiera prever adyacentes a los linderos laterales, podrán aparecer a partir de esa profundidad.

3. Las paredes ciegas inmediatas a los linderos laterales que queden expuestas a la vista, como consecuencia de no exigirse un alineamiento común obligatorio para las edificaciones o debido a cualquier otra causa, deberán recibir un adecuado tratamiento arquitectónico.

D. La reglamentación de la medianería en edificaciones

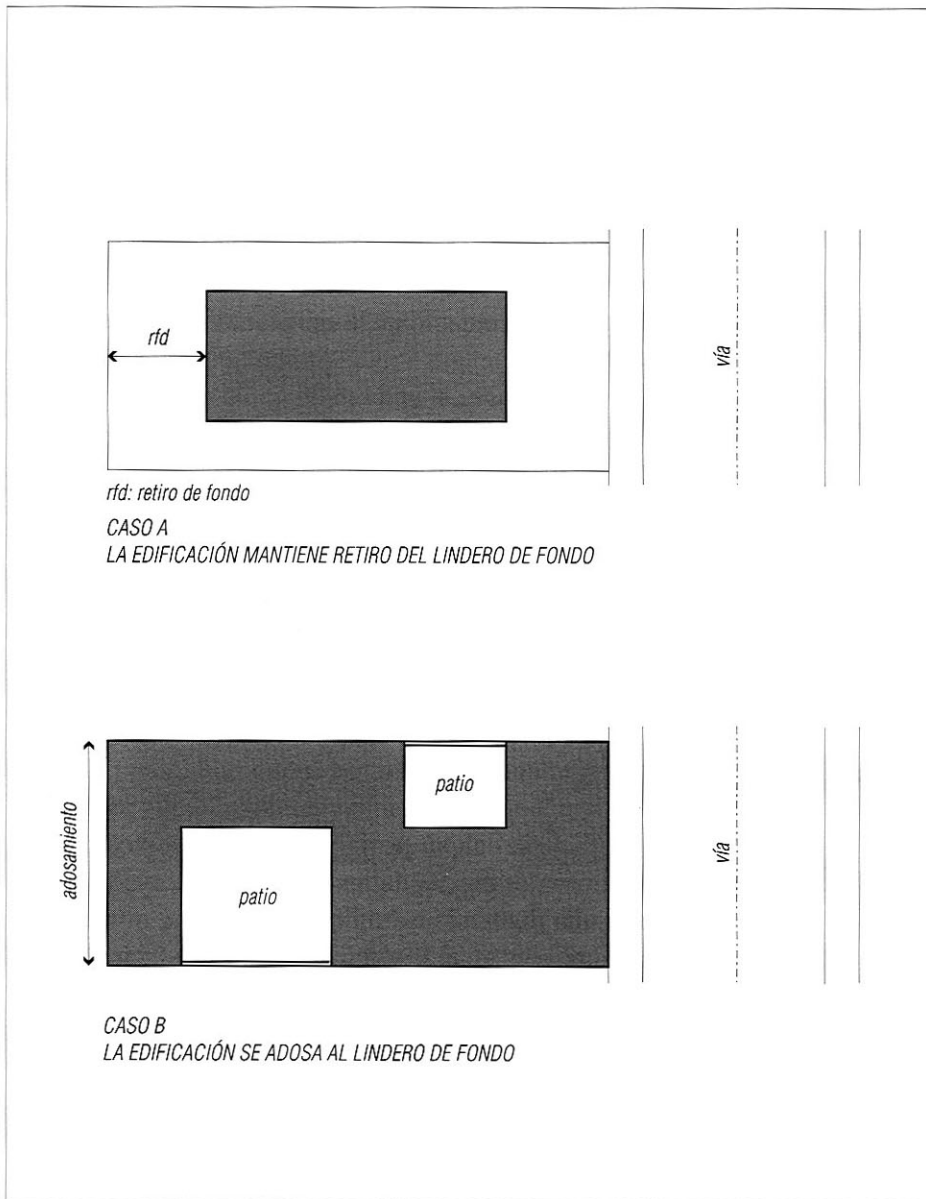


Gráfico I.23

Relación entre edificación y linderos de fondo. Casos.

(Fuente: Elaboración propia).

pareadas, además de los aspectos señalados en el literal inmediato anterior que puedan corresponder al caso, especifica el lindero común correspondiente por cada dos parcelas sobre el cual debe producirse el adosamiento (gráfico I.22).

Sección 4 De la relación con el lindero de fondo

Artículo Relación entre edificación y lindero de fondo. Casos

La ubicación de las edificaciones con respecto a los linderos de fondo de sus correspondientes parcelas puede presentar los siguientes casos (gráfico I.23):

A. La edificación mantiene un retiro definido por un límite mínimo.

B. La edificación no mantiene retiro y se construye inmediata al lindero de fondo.

Artículo

Propósitos de la previsión de retiros de fondo

Con la previsión de retiros de fondo y la reglamentación de los mismos se busca lograr los siguientes propósitos:

- A. Crear áreas libres en las partes posteriores de las parcelas o preservar las existentes.
- B. Facilitar la iluminación y la ventilación naturales de las edificaciones.
- C. Evitar los daños que, en caso de sismos, pueden experimentar construcciones contiguas, debido a los impactos que se producen entre estructuras adyacentes con pisos situados a diferentes niveles.
- D. Facilitar el suministro de servicios y el acceso a los inmuebles tanto para efectos ordinarios como extraordinarios (extinción de incendios, rescate en caso de siniestros).
- E. Crear condiciones que contribuyan a dificultar la propagación de incendios.

Artículo

Modo de reglamentar el retiro de fondo

El retiro de fondo se reglamenta en función de los propósitos que se busca lograr con su previsión. A esos efectos pueden aplicarse diferentes modalidades para determinarlo:

- A. Como una distancia mínima expresada en metros, que debe mantenerse entre el lindero de fondo y la fachada de la edificación.
- B. Como una distancia mínima igual a un porcentaje de la longitud del fondo de la parcela, que debe mantenerse entre el lindero de fondo y la fachada de la edificación. La aplicación de esta modalidad impone establecer también un valor mínimo expresado en metros, el cual sería el retiro adoptado si la distancia calculada como porcentaje de la longitud de fondo resulta menor que dicho mínimo.
- C. Como la combinación de dos requisitos a cumplir paralelamente: una distancia mínima y una superficie mínima a mantener entre fachada y lindero. De ambos, el segundo viene a ser determinante por cuanto la distancia fijada originalmente debe incrementarse si no permite alcanzar la superficie mínima establecida.
- D. Otras que se revelen adecuadas para los fines de la previsión de este tipo de retiro y sean aprobadas por las autoridades competentes. Según las condiciones existentes en cada caso específico, el retiro de fondo puede también considerarse como patio abierto de ventilación e iluminación y por lo tanto, en función de la altura, la longitud de la fachada y el tipo de los ambientes orientados hacia dicho retiro, la distancia y otros requisitos establecidos por la regulación

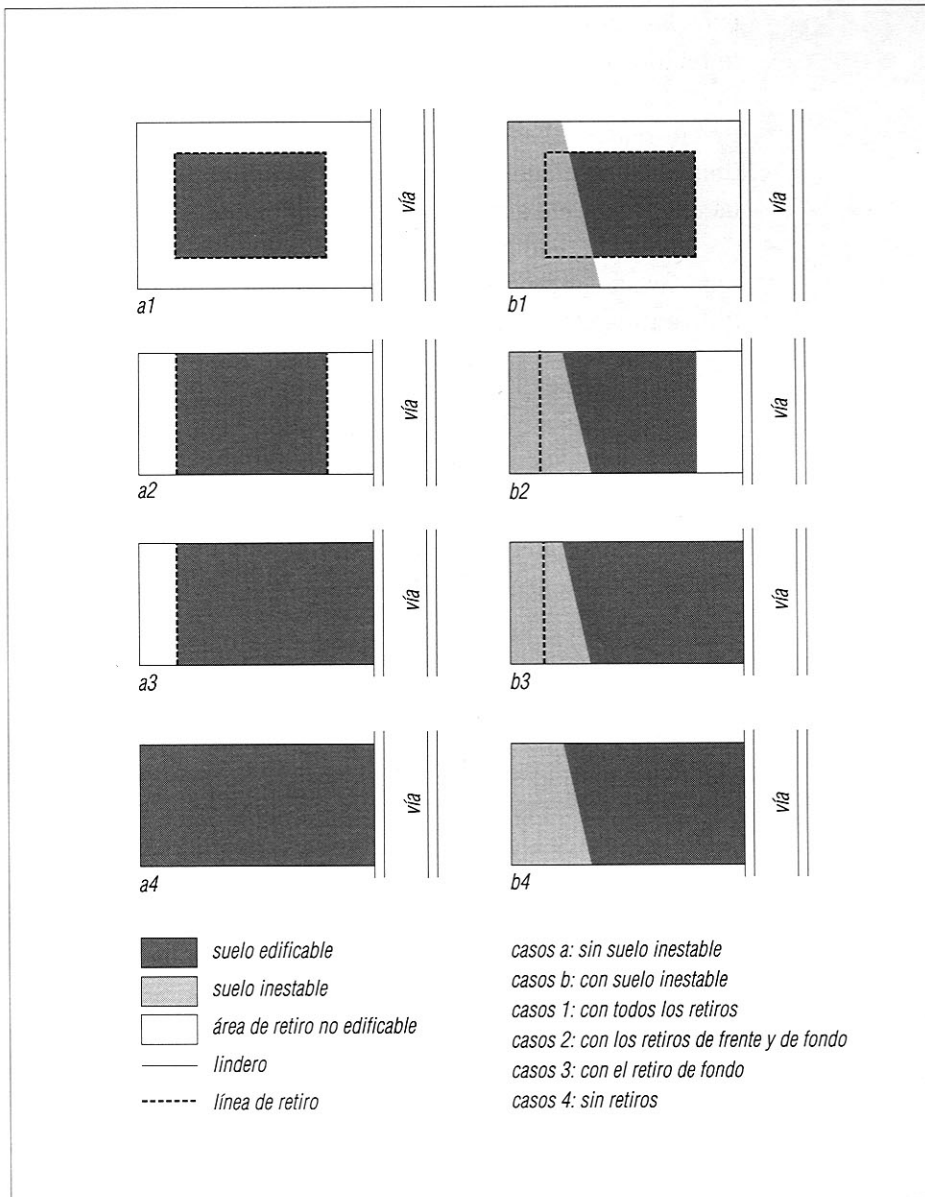


Gráfico I.24

Suelo de la parcela. Casos.

(Fuente: Referencia bibliográfica INSURBECA, C.A. y CONSORCIO CATUCHE, 2000).

urbanística de nivel local pueden ser incrementados por la normativa sanitaria relativa a patios.

Sección 5 De la relación con el suelo edificable de la parcela

Artículo Concepto de suelo edificable de la parcela

A los fines de la normativa que rige los parámetros relacionados con la implantación de la edificación en la parcela, se entiende por «suelo edificable de la parcela» la porción de la misma donde puede implantarse la edificación; este sector de la parcela presenta las siguientes características (*gráfico I.24*):

A. Está constituido por el terreno que resta al descontar los espacios correspondientes a los retiros reglamentarios mínimos o fijos (frente, lateral y fondo), que obligatoriamente deben quedar como espacios libres no edificables, con las

excepciones que pueda establecer sobre ocupación de retiros la regulación de este parámetro.

B. Tiene por límites las líneas de retiro mínimo o fijo. Cada una de estas líneas se dispone paralela al lindero correspondiente, a una distancia igual a la establecida por la reglamentación como retiro mínimo o fijo con respecto a ese lindero.

C. No se considera parte del suelo edificable de la parcela, toda área de terreno localizada dentro del polígono comprendido entre las líneas de retiro que presente riesgos geológicos o de otros tipos, tenga una pendiente mayor que el límite máximo admisible para urbanizar, o esté sujeta a impedimentos legales.

D. En el caso de no exigirse retiros mínimos o fijos, el suelo edificable de la parcela se extiende hasta los linderos con respecto a los cuales no se requiera mantener retiro, pudiendo así llegar a comprender la totalidad de la parcela.

Artículo

Concepto de fondo edificable de la parcela

El fondo edificable de la parcela se define como la profundidad que presenta el suelo edificable, medida en sentido perpendicular a su lindero de frente. Para las áreas donde la normativa no exige retiros entre edificación y linderos, el suelo edificable de la parcela puede determinarse estableciendo un fondo edificable. Mediante la aplicación de este procedimiento, se crea un retiro o área libre de suelo *non ædificandi* en la parte posterior de aquellas parcelas cuya profundidad sea mayor que dicho fondo; en el caso de parcelas de menor profundidad, no hay retiro y es posible construir la edificación adosada al lindero de fondo.

Artículo

Relación entre área de ubicación y suelo edificable de la parcela

Entre las magnitudes del área máxima de ubicación computable y la correspondiente al suelo edificable de la parcela pueden darse las siguientes relaciones:

A. El área máxima de ubicación computable es menor que el suelo edificable de la parcela. Representa el caso más adecuado para una aplicación satisfactoria de la normativa. Se crea una «holgura» o margen de flexibilidad que funciona en sentido horizontal y brinda mayores facilidades para el diseño de la edificación.

B. El área máxima de ubicación computable es igual al suelo edificable de la parcela. Es el caso límite de la relación, en el cual desaparece la holgura en sentido horizontal y la flexibilidad que se requiere para el diseño de la edificación depende de la existencia de una holgura en sentido vertical, es decir, de la posibilidad de construir con mayor altura adoptando una ubicación menor que la máxima permitida.

C. El área máxima de ubicación computable es mayor que el suelo edificable de la parcela. Constituye un caso anómalo que puede obedecer a diversas causas: existencia en la parcela de grandes áreas que no pueden formar parte del suelo edificable (con riesgo geológico o pendiente excesiva), forma irregular de la parcela, inconsistencia en el diseño de la regulación u otras. Funciona transformándose en el caso descrito en el literal precedente, por cuanto el suelo edificable pasa a ser la máxima ubicación computable permitida en la parcela.

CAPÍTULO III DE LA DISTRIBUCIÓN DEL SUELO DE LA PARCELA ENTRE SUELO DE USO COMÚN Y SUELO DE USO PRIVADO PARA LAS UNIDADES CONSTRUIDAS EN LA MISMA

Se refiere a los criterios aplicables y a las opciones válidas para distribuir el suelo de la parcela (donde se prevea la localización de dos o más viviendas) entre suelo destinado a uso común y suelo destinado a uso privado por parte de cada unidad de vivienda. Los criterios y las opciones que se establecen en este capítulo se orientan a lograr en forma satisfactoria las siguientes relaciones:

- *Entre las unidades de vivienda y el suelo privado correspondiente a cada una.*
- *Entre las unidades de vivienda y el suelo de uso común.*
- *Entre cada unidad de vivienda y las restantes que se localizan en la parcela.*

Tentativamente se prevé subdividir este capítulo en dos secciones, una dedicada a tratar sobre la parcela bifamiliar y otra sobre la multifamiliar.

Sección 1 De la parcela bifamiliar

Sección 2 De la parcela multifamiliar

TÍTULO II DISPOSICIONES SOBRE LA VINCULACIÓN DE LA PARCELA Y LA EDIFICACIÓN CON LA VÍA DE ACCESO

CAPÍTULO I DE LOS ASPECTOS BÁSICOS

Reglamenta lo relativo a la longitud de contacto necesaria entre la parcela y la vía que la sirve, identificada como frente de la parcela, en cuanto a los requisitos que debe cumplir para facilitar los accesos y la provisión de servicios. Como parte de la normativa, define lo pertinente sobre los distintos casos que pueden presentarse para la conformación del frente de la parcela.

CAPÍTULO II DEL ACCESO VEHICULAR Y EL ACCESO PEATONAL

Establece los requisitos que deben cumplir los accesos peatonal y vehicular a prever en cada tipo de parcela.

CAPÍTULO III DE LA VIALIDAD VEHICULAR Y LA VIALIDAD PEATONAL INTERNAS DE LA PARCELA

REFERENCIA AL SISTEMA REGISTRO
 DELAFOZ, JOHN (1984)
 ESPECIALIZADO, LINDOLFO (1984)
 EMPRESAS S.A. Y ALCALDIA DEL MUNICIPIO LIBERTADOR (1984)
 INGENIERIA, S.A. Y CONSORCIO CATOLIC (1984)
 LEJAY, ROBERT (1984)
 MARTINEZ, DAISY Y FRANK VAN DER WEEF (1971)
 PRIMA, DIETER (1984)

Establece los requisitos que deben cumplir las vías vehiculares y las vías peatonales a prever en el interior de cada tipo de parcela.

TÍTULO III DISPOSICIONES SOBRE LA CONEXIÓN DE LA PARCELA Y LA EDIFICACIÓN CON LOS SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA

Identifica toda la normativa que regula las conexiones entre cada tipo de parcela y los diferentes servicios de infraestructura, tanto la vigente como la propuesta que pudiera haber y remite a la misma. No está contemplado incluir las disposiciones de esa normativa en el Código, al menos esa ha sido la intención hasta el presente. No obstante, en el caso de aspectos que así lo justifiquen, se prevé la posibilidad de proponer en este título complementos y/o modificaciones a las normas actuales, así como también una nueva reglamentación.

- CAPÍTULO I DE LA ACOMETIDA DE ACUEDUCTO**
- CAPÍTULO II DE LA ACOMETIDA DE ELECTRICIDAD**
- CAPÍTULO III DE LA ACOMETIDA DE GAS**
- CAPÍTULO IV DE LA ACOMETIDA DE TELÉFONO**
- CAPÍTULO V DE LA ACOMETIDA DE OTRAS TELECOMUNICACIONES**
- CAPÍTULO VI DEL EMPOTRAMIENTO CLOACAL**
- CAPÍTULO VII DEL DRENAJE DE AGUAS DE LLUVIA**
- CAPÍTULO VIII DEL ÁREA PARA LA DISPOSICIÓN DE BASURA HASTA SU RECOLECCIÓN FINAL**

• LIBRO VI DISPOSICIONES FINALES

Destinado a las disposiciones que establecen lo relativo a normas que se derogan, autoridades encargadas de hacer cumplir las normas, revisión de las normas y demás aspectos relacionados.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

NORMA 4040 (1988)

NORMAS SANITARIAS PARA PROYECTO, CONSTRUCCIÓN, REPARACIÓN, REFORMA Y MANTENIMIENTO DE EDIFICACIONES.

SOSA, M. Y M.E. SOSA (1999)

«La calidad en la edificación: las reglas técnicas de calidad», REVISTA TECNOLOGÍA Y CONSTRUCCIÓN, no. 15. vol. I: 57-64, IDEC-UCV/IFA-LUZ, Caracas.

VAN-NEEF, M. et al. (1986)

DESARROLLO A ESCALA HUMANA. UNA OPCIÓN PARA EL FUTURO, Santiago de Chile: Cepaur, Fundación Dag Hammarskjöld.

REFERIDA A LA VIVIENDA

BLACHÈRE, G. (1974)

SABER CONSTRUIR, Barcelona, Editores Técnicos Asociados, S.A.

— (1975)

TECHNOLOGIES DE LA CONSTRUCTION INDUSTRIALISÉE, París, Eyrolles Éditeur.

CHEMILLIER, P. (1980)

INDUSTRIALIZACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN. LOS PROCESOS TECNOLÓGICOS Y SU FUTURO, Barcelona, Editores Técnicos Asociados S.A.

— (1986)

SCIENCES ET BÂTIMENT: LA DÉMARCHE SCIENTIFIQUE APPLIQUÉE À LA CONSTRUCTION, Presses de L'école des Ponts et Chaussées-cstb.

CILENTO, A. (1996)

«De Vancouver a Estambul en veinte años», REVISTA TECNOLOGÍA Y CONSTRUCCIÓN, no. 12, vol. I: 37-50, IDEC-UCV/IFA-LUZ, Caracas.

CONSEJO NACIONAL DE LA VIVIENDA (CONAVI) (1991)

ESTUDIO DE INDICADORES PARA MEDIR LA CALIDAD DE VIDA URBANA; PRIMERA ETAPA. Caracas: IU/FAU, UCV, mayo.

— (1998)

EVALUACIÓN DE LAS NORMAS DE EQUIPAMIENTO URBANO EN VENEZUELA, Caracas: IERU/FUNINDES/USB, agosto.

— (1999a)

FORMULACIÓN DE NORMAS DE EQUIPAMIENTO URBANO. INFORME FINAL, Caracas: IERU/FUNINDES/USB, julio.

— (1999b)

NORMAS DE HABITABILIDAD, SEGURIDAD Y COLECTIVIDAD EN RELACIÓN A LA VIVIENDA Y SU ENTORNO. INVENTARIO Y DIAGNÓSTICO, Caracas: CEEA/IDEC/IU/FAU/UCV, agosto.

HOBAICA, M. (1999)

NOTAS DOCENTES, IDEC/FAU/UCV.

MERCADO, S.J. et al. (1999)

HABITABILIDAD DE LA VIVIENDA URBANA, México: Universidad Nacional Autónoma de México.

REFERIDA AL ENTORNO URBANO

DELAFONS, JOHN (1969)

LAND-USE CONTROLS IN THE UNITED STATES, The M.I.T. Press Cambridge, Massachusetts.

GRIMALDI, LINDOLFO (1994)

INTERPRETACIÓN Y REGLAMENTACIÓN DE LAS VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES, Universidad Simón Bolívar, Editorial Equinoccio, Caracas.

INSURBECA, C.A. Y ALCALDÍA DEL MUNICIPIO LIBERTADOR (1998)

PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO LIBERTADOR, PROYECTO DE ORDENANZA SOBRE ZONIFICACIÓN, Caracas.

INSURBECA, C.A. Y CONSORCIO CATUCHE (2000)

PLAN ESPECIAL PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA UNIDAD DE DISEÑO URBANO QUEBRADA CATUCHE (UDU-2.4), BARRIO LA TRILLA (US-2.5), PROYECTO DE ORDENANZA SOBRE ZONIFICACIÓN, Caracas.

LEARY, ROBERT (1968)

«Zoning» en PRINCIPLES AND PRACTICE OF URBAN PLANNING, cap. 15, editado por International City Managers Association, Municipal Management Series, Washington.

MARTÍNEZ, DIEGO Y FRANS VAN DER WERF (1971)

«Tissus Urbains et Règlements d'Urbanisme» en CAHIERS DE L'INSTITUT D'AMÉNAGEMENT DE LA RÉGION PARISIENNE, vol. 24, Paris.

PRINZ, DIETER (1986)

PLANIFICACIÓN Y CONFIGURACIÓN URBANA, Editorial Gustavo Gili, México.

ÍNDICE DE GRÁFICOS Y CUADROS

GRÁFICOS

- Gráfico I.1** (pág. 93)
Superficie de ubicación total.
(Fuente: Referencia bibliográfica GRIMALDI, 1994).
- Gráfico I.2** (pág. 93)
Distribución de la construcción mediante la ubicación.
(Fuente: Elaboración propia según gráficos contenidos en referencia bibliográfica GRIMALDI, 1994).
- Gráfico I.3** (pág. 97)
Área libre de parcela, 1a. interpretación.
(Fuente: Referencia bibliográfica Grimaldi, 1994).
- Gráfico I.4** (pág. 97)
Área libre de parcela, 2a. interpretación.
(Fuente: Referencia bibliográfica Grimaldi, 1994).
- Gráfico I.5** (pág. 100)
Retiro; interpretaciones.
(Fuente: Elaboración propia).
- Gráfico I.6** (pág. 101)
Tipos de retiro.
Retiros mínimos; distancias y espacios de retiro de frente, lateral, de fondo, y el suelo edificable.
(Fuente: Referencia bibliográfica GRIMALDI, 1994).
- Gráfico I.7** (pág. 103)
Relación entre edificación y lindero de frente.
Casos.
(Fuente: Elaboración propia).
- Gráfico I.8** (pág. 105)
Retiro de frente como espacio accesible.
(Fuente: Elaboración propia, según gráficos contenidos en referencia bibliográfica MARTÍNEZ ET VAN DER WERF, 1971).
- Gráfico I.9** (pág. 105)
Retiro de frente como espacio visible (no accesible).
(Fuente: Elaboración propia, según gráficos contenidos en referencia bibliográfica MARTÍNEZ ET VAN DER WERF, 1971).
- Gráfico I.10** (pág. 105)
Retiro de frente como espacio perceptible (no accesible ni visible).
(Fuente: Elaboración propia, según gráficos contenidos en referencia bibliográfica MARTÍNEZ ET VAN DER WERF, 1971).
- Gráfico I.11** (pág. 106)
Relación entre la altura de la edificación y la sección del espacio abierto correspondiente a la vía: gabarito.
(Fuente: Elaboración propia).
- Gráfico I.12** (pág. 109)
Modos de establecer el alineamiento.
(Línea de referencia: eje de vía).
(Fuente: Elaboración propia).
- Gráfico I.13** (pág. 110)
Modos de establecer el alineamiento.
(Línea de referencia: borde de la vía = lindero de frente).
(Fuente: Elaboración propia).
- Gráfico I.14** (pág. 112)
Control de la altura de edificación sobre el alineamiento. Casos 1 y 2.
(Fuente: Referencia bibliográfica INSURBECA, C.A. y ALCALDÍA DEL MUNICIPIO LIBERTADOR, 1998).
- Gráfico I.15** (pág. 112)
Control de la altura de edificación sobre el alineamiento. Casos 3 y 4.
(Fuente: Referencia bibliográfica INSURBECA, C.A. y ALCALDÍA DEL MUNICIPIO LIBERTADOR, 1998).
- Gráfico I.16** (pág. 112)
Control de la altura de edificación sobre el alineamiento. Casos 5 y 6.
(Fuente: Referencia bibliográfica INSURBECA, C.A. y ALCALDÍA DEL MUNICIPIO LIBERTADOR, 1998).
- Gráfico I.17** (pág. 114)
Relación entre edificaciones y linderos laterales.
Casos.
(Fuente: Elaboración propia).
- Gráfico I.18** (pág. 116)
Tipos genéricos de edificación (1).
(Fuente: Elaboración propia).
- Gráfico I.19** (pág. 116)
Tipos genéricos de edificación (2).
(Fuente: Elaboración propia).
- Gráfico I.20** (pág. 118)
Medianería. Interpretaciones.
(Fuente: Elaboración propia).
- Gráfico I.21** (pág. 119)
Regulación de la medianería. Edificaciones continuas.
(Fuente: Elaboración propia).
- Gráfico I.22** (pág. 120)
Reglamentación de la medianería. Edificaciones pareadas: se establece la medianería cada dos parcelas en lindero común.
(Fuente: Elaboración propia).
- Gráfico I.23** (pág. 121)
Relación entre edificación y linderos de fondo.
Casos.
(Fuente: Elaboración propia).
- Gráfico I.24** (pág. 123)
Suelo de la parcela. Casos.
(Fuente: Referencia bibliográfica INSURBECA, C.A. y CONSORCIO CATUCHE, 2000).

CUADROS

- Cuadro I.1** (pág. 19)
Papel de la vivienda como satisfactor de necesidades, según clasificación axiológica y características de habitabilidad (*) (**).
(*) Fuente: Elaboración propia con base en el trabajo: DESARROLLO URBANO EN CIFRAS. CENAC, Colombia, 1995.
(**) La tabla se sustenta en los planteamientos de Max-Neef et al. (1986).
- Cuadro I.2** (pág. 76)
Componentes de la vivienda.
Relaciones entre componentes específicos y exigencias de habitabilidad.
(Fuente: Elaboración propia).
- Cuadro I.3** (pág. 77)
Componentes del entorno urbano de la vivienda.
Relaciones entre componentes específicos y exigencias de habitabilidad.
(Fuente: Elaboración propia).

RESEÑAS DE AUTORES

PARTICIPANTES

• COORDINADOR

Ing. Geovanni Siem

• INSTITUTOS PARTICIPANTES

INSTITUTO DE URBANISMO (IU)

ASESORA

Arq. Carmelita de Brandt

ASESORA

Arq. Marta Vallmitjana

INVESTIGADOR

Arq. Lindolfo Grimaldi

INSTITUTO DE DESARROLLO EXPERIMENTAL DE LA CONSTRUCCIÓN (IDEC)

ASESOR

Arq. Alfredo Cilento

ASESORA

Arq. María Elena Hobaica

INVESTIGADOR

Ing. Luis Rosales

INVESTIGADOR

Ing. Geovanni Siem

INVESTIGADORA

Arq. María Eugenia Sosa

• OTROS PARTICIPANTES

ASESOR

Dr. Armando Rodríguez

INVESTIGADORA

Arq. Carlota Pasquali

INVESTIGADOR

Arq. Jacobo Sarevnik

CURRICULA DE LOS PARTICIPANTES

BRANDT, CARMELITA DE

Arquitecto, UCV (1962); Urbanista, Instituto Superior de Urbanismo, Lieja, Bélgica (1964); Experto en Administración Municipal y Planificación del Desarrollo Urbano en el Instituto de Estudios de Administración Local (IEAL), Madrid 1974. Programa Avanzado de Gerencia (IESA 1991). Profesora-Investigadora en el Instituto de Urbanismo, FAU-UCV; Profesora en el Departamento de Diseño y Estudios Urbanos, USB; Subdirectora de la Oficina Metropolitana de Planeamiento Urbano del Área Metropolitana de Caracas (OMPU); Asesora de diversos organismos públicos y privados.

CILENTO, ALFREDO

Arquitecto, UCV (1957), Profesor Titular e Investigador del IDEC; Investigador III, PPI-CONICIT; Decano de la FAU, 1984-1987; Profesor de la Maestría en Desarrollo Tecnológico del IDEC; Premio Nacional del Habitat 1995.

GRIMALDI, LINDOLFO

Arquitecto, ETH, Zurich, Suiza (1955), reválida UCV (1958). Seminario sobre la Aplicación de la Planificación Urbana en el Marco de la Planificación Integral (local, regional, nacional), OCD, Bruselas, Bélgica, 1971. Urbanista (maestría) UCV (curso 1974-1975, diploma 1980). Profesor de la Escuela de Arquitectura, FAU, UCV. Profesor en la Carrera de Urbanismo del Departamento de Diseño y Estudios Urbanos, USB. Ejercicio profesional en organismos públicos: CSB, MOP, OMPU, y en la empresa privada.

HOBICA, MARÍA ELENA

Arquitecto, ULA (1972). Profesor Agregado UCV. Postgrados; Diploma de Estudios de Profundización en Ciencias y Técnicas de la Construcción (DEA) en la Escuela Nacional de Puentes y Caminos (ENPC). Doctora en Ciencias y Técnicas de la Construcción, Universidad de París VI. Investigadora del Área de Requerimientos de Habitabilidad del IDEC desde 1977. Directora del IDEC y Presidenta de TECNIDEC S.A. (1991-1997). Especialidad: Técnica de las Edificaciones.

PASQUALI, CARLOTTA

Arquitecto UCV (1978), Ms. en Environment-Behavioral Studies (Polytechnic University, New York, USA, 1985), Ms. en Psicología (Hunter College, City University of New York, USA, 1998), Candidato a Doctor en Psicología Ambiental (Graduate Center of the City University, New York, USA). Profesora Asociada, Universidad Simón Bolívar, Departamento de Ciencia y Tecnología del Comportamiento, área de Psicología Ambiental (pregrado y maestría), desde 1994. Experiencia de investigación en el área de la psicología ambiental; línea de investigación: ambiente físico y salud. Profesora en Psicología Ambiental (Postgrado); UCAB (1993).

RODRÍGUEZ GARCÍA, ARMANDO

Abogado, UCV (1969); Postgrados: Derecho Administrativo (Universidad Complutense, Madrid); Urbanismo (Instituto de Estudios de la Administración Local, Madrid); Profesor Agregado, UCV; Coordinador del Postgrado de Derecho Administrativo, UCV; Profesor en Postgrado de Urbanismo, FAU-UCV; Profesor de Postgrado en la Universidad Católica del Táchira; Profesor Derecho Administrativo UCV (1973-1976); Profesor Invitado Primera Cátedra de Derecho Administrativo, Universidad Complutense, Madrid (1971-1973); Director del Instituto de Derecho Público, UCV (1987-1995); Director y Vicepresidente del Fondo Nacional de Desarrollo Urbano (1980-1984).

ROSALES, LUIS

Ingeniero Civil, UCV (1987); Profesor Asistente UCV; Investigador en el Área de Requerimientos de Habitabilidad, IDEC (1992-...); Pasantía en el Centre Scientifique et Technique du Bâtiment, CSTB, Nantes, Francia, 1994. Pasantía en el LEPTAB de la Universidad de La Rochelle, Francia, 1998. Profesor en la Maestría en Desarrollo Tecnológico de la Construcción del IDEC. Miembro del Comité Organizador del III Congreso Energía, Ambiente e Innovación Tecnológica, Organizado por la Facultad de Ingeniería de la

UCV y la Universidad de Roma, Caracas, 1995. Investigador en los Proyectos: «Efecto de la ventilación Natural en las Edificaciones en Clima Tropical Húmedo» (IDEC/CDCH); «Técnicas de Reducción del Gasto Energético en Edificaciones» (IDEC/CONICIT/Electricidad de Caracas); «Evaluación y Mejoramiento de Techos Livianos para la Vivienda de Bajo Costo en Venezuela» (IDEC/CDCH).

SAREVNIK, JACOBO

Arquitecto ULA (1973), Maestría en Planificación Regional, Institut de Développement Économique et Social (IEDES), París, 1974-76; Maestría en Urbanismo, Institut d'Urbanisme, París, 1976-78; Auditor Libre del Curso de Circulación y Transportes Urbanos, Aeropuertos y Transportes Aéreos, École Nationale des Ponts et Chaussées, París, 1978-79; Pasantía en la Dirección General de Equipamiento del Departamento de Val de Marne, París, 1978.

SIEM, GEOVANNI

Ingeniero Mecánico, UCV (1972), Postgrado en el Institut Supérieur des Matériaux et de la Construction Mécanique (ISMCM), París, Francia (1975). Profesor Asistente e Investigador en las Áreas de Economía de la Construcción y Requerimientos de Habitabilidad del IDEC/FAU/UCV. Coordinador del Equipo del IDEC en el Proyecto de Normas de Habitabilidad, Seguridad y Colectividad. Miembro del Comité Organizador del I Simposio de Confort Térmico y Comportamiento Térmico de Edificaciones (COTEDI'98). Miembro del Equipo de Planificación Estratégica de la FAU.

SOSA, MARÍA EUGENIA

Arquitecto, UCV (1982) Profesor Asistente UCV. Postgrado: Especialidad en Instituciones Financieras UCAB (1990); Cursante del Doctorado de Facultad de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo FAU-UCV. Investigadora del Área de Requerimientos de Habitabilidad del IDEC desde 1991. Coordinadora del Área de Requerimientos de Habitabilidad de las Edificaciones del IDEC desde 1996. Especialidad: Térmica de las Edificaciones.

VALLMITJANA, MARTA

Arquitecto, UCV (1958); Doctorado en Ciencias, Mención Urbanismo, UCV (1984). Cursos de Estudios Técnicos del Medio Natural de América Latina y Seminario de Estudios Sociológicos en el Instituto de Altos Estudios, Universidad de París, París 1961. Master en Ciencias en «General Advance Studies» en el School of Environmental Studies, University College London. Londres, 1971-1972. Directora del Instituto de Urbanismo de la Facultad de Arquitectura de la UCV 1997 hasta la fecha. Miembro de la Comisión de Investigación del Consejo Nacional de la Vivienda. 1996-1998. Miembro del Comité Técnico del Instituto de Urbanismo de la FAU-UCV. 1990-1997. Miembro del Comité Académico del Doctorado de la Facultad, 1997-2000.

Esta página no contiene texto