



GACETA MUNICIPAL

MUNICIPIO EL HATILLO
ESTADO MIRANDA

ANO: MCMXCVIII EL HATILLO 06 DE JULIO DE 1998 Nro. 15/98 EXTRAORDINARIO

ORDENANZA SOBRE GACETA MUNICIPAL.
ARTICULO 5º

LAS ORDENANZAS, LOS ACUERDOS QUE AFECTEN LA EFICIENCIA PÚBLICA MUNICIPAL O CUYA PUBLICACIÓN LO EXIJA EL REGLAMENTO INTERIOR Y DE DEBATES, LOS REGISTROS Y LAS DECRETOS, TENDRÁN AUTENTIDAD Y VIGENCIA DESDE LA FECHA DE SU PUBLICACIÓN EN LA GACETA MUNICIPAL. LAS AUTORIDADES DEL PODER PÚBLICO Y LOS PARTICULARES EN GENERAL, QUEDAN OBLIGADOS A SU CUMPLIMIENTO.

ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN PARA EL SECTOR SUR DEL PUEBLO DE EL HATILLO.

CONTIENE: 20 Páginas

PRECIO: Bs. 2.000,00

DEPOSITO LEGAL N° pp 93-911

REPUBLICA DE VENEZUELA
ESTADO MIRANDA
CONCEJO MUNICIPAL EL HATILLO

ORDENANZA DE ZONIFICACION PARA EL SECTOR SUR
DEL PUEBLO DE EL HATILLO

PROPOSITO

El texto de la presente Ordenanza constituye un documento que como parte de El Plan Especial de Sector Sur del Pueblo de El Hatillo, situado en el Municipio El Hatillo del Estado Miranda, se presenta al Concejo Municipal para ser discutido y sancionado de acuerdo a los procedimientos legales.

La presente Ordenanza de Zonificación constituye el instrumento jurídico que aplica el Concejo Municipal sobre el Sector Sur del Pueblo de El Hatillo, en su acción reguladora que garantiza su desarrollo conservando las características de arquitectura tradicional y una mejor calidad de vida para sus habitantes.

Las Autoridades Municipales y la Comisión de Urbanismo de El Hatillo constituyen los organismos competentes y responsables de la administración de esta Ordenanza.

El Concejo del Municipio de El Hatillo del Estado Miranda, en uso de sus atribuciones legales.

CONSIDERANDO:

Que el desarrollo urbanístico del Sector Sur del pueblo de El Hatillo debe someterse al adecuado ordenamiento físico, a los fines de promover el bienestar a sus habitantes, así como el armonioso desenvolvimiento de las actividades urbanas, presentes y futuras y conservando las características urbanas definidas y representativas de la organización tradicional de nuestros pueblos y ciudades.

CONSIDERANDO:

Que para los fines antes indicados se requiere la reglamentación del uso del suelo y las condiciones de ocupación.

CONSIDERANDO:

Que según el Decreto No 04-96 se declaran de interés Históricas, Cultural y Arquitectónica todos los inmuebles públicos o privados ubicados dentro del área perimetral que conforma el Casco Tradicional del Municipio El Hatillo, que por sus características deban ser conservados.

CONSIDERANDO:

Que el Decreto No 04-96 unifica el Pueblo de El Hatillo.

CONSIDERANDO:

Que el Sector Sur del pueblo de El Hatillo presenta condiciones similares al Sector Norte.

CONSIDERANDO:

Que se requiere unificar las características del Sector Norte y Sector Sur del Pueblo.

CONSIDERANDO:

Que el ordenamiento de las Áreas urbanas implica igualmente la dotación de los servicios indispensables y complementarios para satisfacer las necesidades de sus ciudadanos.

SANCIONA

La siguiente Ordenanza de Zonificación para el Sector Sur del Pueblo de El Hatillo.

INDICE

CAPITULO I:	DISPOSICIONES GENERALES
CAPITULO II:	GLOSARIO DE TERMINOS
CAPITULO III:	DISPOSICIONES ESPECIFICAS
CAPITULO IV:	REGIAMENTACION DE LA VIALIDAD Y LA MOVILIDAD
CAPITULO V:	DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS
CAPITULO VI:	DISPOSICIONES TRANSITORIAS
CAPITULO VII:	DISPOSICIONES FINALES
ANEXO I:	PLANO DE ZONIFICACION
ANEXO II:	PLANO DE VIALIDAD

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES:

ARTICULO 1: De conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Régimen Municipal, la presente Ordenanza contiene la reglamentación sobre usos, densidad de población y empleo, áreas de parcelas, porcentajes de ubicación y construcción, alturas y retiros de las edificaciones, las áreas de estacionamiento de vehículos, las determinaciones de diseño urbano, la vialidad y en general todo lo relacionado con el uso y la ocupación del suelo urbano del Sector Sur del Pueblo de El Hatillo.

ARTICULO 2: La presente Ordenanza reglamenta la organización prevista para el Sector Sur del Pueblo de El Hatillo por un periodo de diez años. Sin embargo cada cinco años se procederá a la revisión y ajuste de la misma, de acuerdo al desarrollo experimentado y a las nuevas perspectivas que la dinámica local presente para este lapso, en concordancia con lo previsto en los instrumentos legales vigentes que regulen la materia.

ARTICULO 3: A los efectos de la aplicación de esta Ordenanza se considera como área urbana del Sector Sur del Pueblo de El Hatillo el área confinada entre los siguientes límites:

NORTE: El fondo de las parcelas ubicadas sobre la Calle Comercio.

SUR: Quebrada La Cabaña y los fondos de las parcelas ubicadas con frente a la Calle La Lagunita.

ESTE: Prolongación de la Calle Comercio y Calle Guásimo.

OESTE: Quebrada La Cabaña.

ARTICULO 4: Forman parte de la presente Ordenanza los siguientes documentos:

- 1) Plan Especial para la Regulación del Uso Residencial y Comercial del Sector Sur del Pueblo de El Hatillo del Estado Miranda.
- 2) Plano de zonificación que expresa los usos establecidos dentro de los límites urbanos. Establecidos en el Artículo tercero (3) de esta Ordenanza.
- 3) El plano de vialidad que indica el sistema vial principal del Sector Sur del Pueblo de El Hatillo.

ARTICULO 5: Todos los usos que no correspondan a lo establecido en la presente Ordenanza de Zonificación, serán considerados como usos no conformes y deberán ajustarse a lo previsto en la misma, dentro de un plazo no mayor de veinticuatro (24) meses a partir de la fecha de publicación de la presente Ordenanza en Gaceta Municipal.

ARTICULO 6: La instrumentación de esta Ordenanza de Zonificación en cuanto a la aplicación e interpretación de la misma la ejercerán la dependencia del Ejecutivo Municipal competente y el Concejo Municipal de El Hatillo, previo informe de la Comisión de Urbanismo de conformidad con lo establecido en la ley Orgánica de Régimen Municipal.

ARTICULO 7: El Concejo Municipal establecerá en la Ordenanza respectiva las normas para tramitar la construcción de obras en el área urbana del Sector Sur del Pueblo de El Hatillo de acuerdo a lo previsto en la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística.

CAPITULO II:

GLOSARIO DE TERMINOS:

ARTICULO 8: Con el objeto de llevar a cabo los propósitos y previsiones de esta Ordenanza, se establecen las siguientes definiciones:

1. **Acera:** Es un espacio colocado a ambos lados de la calle para facilitar el tránsito de peatones.
2. **Aleros:** Es un elemento voladizo del techo, no transitable, destinado al resguardo de vanos y muros.
3. **Alineamiento:** Es la línea de referencia que se debe tomar para la mediación de retiros a lo largo de una vía pública o privada.
4. **Altura de Fachada:** Es la medida vertical de la cara principal de una edificación, medida desde el nivel medio de la calle al frente de la parcela, hasta el superior de la última cubierta.
5. **Ampliación:** Cualquier obra que signifique el aumento del área de construcción de una edificación.
6. **Ancho de Calzadas:** La distancia entre los bordes inferiores de los brocales de una calle o vía.
7. **Anuncio:** Aviso o conjunto de palabras o signos impresos con que se informa algo.
8. **Area Bruta de Construcción:** Suma de las Áreas de todos los pisos, secciones horizontales de muros, voladizos, balcones, pórticos o arcadas que componen una edificación.
9. **Area Total de Terreno:** Comprende la totalidad del terreno donde se propone efectuar un desarrollo urbano. No hace exclusiones de áreas por condiciones naturales del terreno, así como tampoco aquellas áreas consideradas como no aptas para el desarrollo urbano por impedimentos, de conformidad con lo establecido en los instrumentos legales vigentes, tales como Reglamentos, Ordenanzas, Decretos, Leyes y otros.

10. **Arquitectura Tradicional:** Es aquella que se caracteriza por mantener un conjunto de elementos que se conservan a través del tiempo.
11. **Ámbito Urbano:** Unidad urbana con una población determinada y un equilibrio espacial que resulta de la proporción adecuada de vivienda, usos comunales e infraestructura.
12. **Área Neta de Terreno:** Comprende la superficie que se obtiene al sustraer del Área total, las áreas correspondientes a la franja de protección de ríos y quebradas, los derechos de vía, las áreas con pendientes mayores al cuarenta por ciento (40%) las áreas boscosas o cualquier otra área que deba ser sustraída.
13. **Área Libre:** Es la superficie de terreno que resulta de sustraer del Área neta de la parcela, el área de ubicación de la edificación.
14. **Área de Circulación común de Edificación:** Superficie de una edificación destinada a pasillos, escaleras, ascensores y toda otra de superficie a través de la cual se tenga acceso común a la vivienda, locales comerciales, oficinas o servicios.
15. **Área de Ubicación:** Porción de una parcela ocupada por la proyección ortogonal de la edificación.
16. **Área Neta de Construcción:** Superficie remanente que resulta de sustraer del Área bruta de construcción, las que se especifican como no computables dentro de los porcentajes permitidos.
17. **Área Neta Residencial:** El área del terreno dedicada exclusivamente al uso residencial. Puede referirse a una sola parcela o al conjunto de parcelas residenciales de un sector urbano.
18. **Área Mínima de Estacionamiento:** Espacio necesario para estacionar un (1) vehículo y maniobrar con ese fin sin necesidad de movilizar los demás vehículos allí estacionados.
19. **Área Pública:** Son aquellos espacios físicos a un régimen especial de administración por razones de equilibrio ecológico, recreación y cultura de la comunidad y bienestar colectivo, tales como áreas verdes, parques, plazas, calles y paseos.
20. **Área Urbana:** Es el área sujeta a desarrollos urbanos comprendida dentro del perímetro o poligonal urbana establecida en el Plan de Ordenación Urbanística de la Ciudad.
21. **Calzada (referido a vialidad):** Área útil de la vía destinada a la circulación de los vehículos.
22. **Densidad:** Es la relación entre el número de habitantes y el área neta residencial en hectáreas, expresado en número de habitantes por hectáreas.

23. **Densidad de empleo:** Es la relación entre el número de personas empleadas y el área neta comercial, en hectáreas, expresado en número de empleados por hectáreas.
24. **Derecho de Vía (o reserva vial):** Área dentro de los linderos de la propiedad destinada para futuras ampliaciones viales, y considerada como la incorporación a la trama urbana vial, no se incluye el retiro establecido por Ordenanza en cada zonificación.
25. **Estacionamiento en la Vía:** Son las áreas de las vías destinadas para cargar y descargar pasajeros o mercancía y aparcamiento de vehículos.
26. **Estacionamiento Privado:** Espacio destinado para el estacionamiento de vehículos fuera de la vía pública para el uso exclusivo de determinadas edificaciones e instalaciones.
27. **Estacionamiento Público:** Espacio destinado y acondicionado para prestar el servicio público de estacionamiento.
28. **Equipamiento Urbano:** Es el servicio o servicios tanto públicos como privados, establecidos en un área determinada, que son necesarios para el desarrollo de las actividades urbanas.
29. **Fachada:** Conjunto de parámetros exteriores que componen cada una de las caras de una edificación.
30. **Fachada Principal:** Fachada de una edificación con frente hacia una vía pública. Una edificación ubicada en esquina tendrá más de una fachada principal.
31. **Linderos:** Límite establecido en el documento de propiedad de un terreno, que lo separa y diferencia de otro.
32. **Modificación:** Reforma de una edificación, sin aumentar su área de construcción.
33. **Parcela:** Área delimitada de terreno urbanizado donde se permite construir de acuerdo a las reglamentaciones de esta Ordenanza.
34. **Parcela en Esquina:** Es aquella parcela que tiene el menos dos linderos consecutivos sobre vías públicas.
35. **Parcela Promedio:** Es una porción de terreno que sirve de base para el cálculo de las Áreas de ubicación sobre toda parcela que sea mayor al área promedio establecida, para la zona determinada en el plano.
36. **Porcentaje de Construcción:** Es la relación entre el área bruta de construcción de la edificación y el área de la parcela.
37. **Porcentaje de Ubicación:** Es la relación porcentual entre el área de ubicación de la edificación y el área de la parcela.

38. Retiro: Es la distancia mínima que debe guardar una construcción con respecto a un determinado alineamiento.

39. Retiro de Frente: Es la distancia que debe existir entre el lindero de la parcela sobre la vía pública y la fachada principal.

40. Sección Transversal (ajustado a vialidad): Corte de la vía, que representa el ancho y la disposición de los elementos que la conforman, tales como: aceras, brocales, obras de drenajes, luminarias y otros.

41. Uso Condicionado: Usos que pueden permitirse previa supresión de los aspectos que puedan afectar directa o indirectamente los usos principales o complementarios de una comunidad.

42. Uso No Conforme: Usos distinto al establecido en el plano de zonificación, a cuyo fin destina una edificación o parte de ella cuya altura, retiro, garaje, porcentaje de construcción y/o ubicación, contravenga las normas establecidas en la zona donde esta ubicada. Así como toda parcela cuya área o dimensiones no se ajusten a las normas de la presente Ordenanza.

43. Uso Complementario: Es un uso subordinado al principal establecido en una zona determinada.

44. Vías Locales: Son las vías cuya función es dar servicio inmediato a las edificaciones que las circundan, proporcionandoles acceso adecuado.

CAPITULO III

DISPOSICIONES ESPECIFICAS.

ARTICULO 9: Para los efectos de la presente Ordenanza se establecen los siguientes tipos de zonificación:

1) R-C: Residencial-Comercial.

2) E-2: Educacional Básico.

3) D: Deportivo.

4) I: Institucional.

ARTICULO 10: La zona R-C (Residencial-Comercial) corresponde a un área con una estructura definida, ocupada predominantemente por el uso mixto: Residencial-Comercial en una misma edificación. Se establece una densidad residencial neta máxima de 155 Hab/Ha y una densidad neta máxima de empleo, que estaría en relación al uso comercial a instalar.

USOS PRINCIPALES:

En la zona R-C se permite la instalación del uso Residencial-Comercial en la misma edificación, necesarios tanto para el desarrollo de las actividades comerciales y de servicio a escala de todo el Municipio, como para mantener la identidad y costumbres del pueblo de El Hatillo a través de sus habitantes.

El Uso Residencial podrá instalarse como único uso en el inmueble. La instalación del uso comercial deberá estar ligada al uso residencial.

A.- Las actividades comerciales que se permiten instalar de forma mezclada con el uso residencial son las siguientes:

Oficinas Profesionales:

- Compañías de Seguros
- Agentes Corredores de seguros
- Agencias de Avalúos
- Agencias de Viajes
- Inmobiliarias
- Oficinas Urbanizadoras (que no incluyan depósitos de materiales y/o maquinarias)
- Arrendamientos y Administración de Bienes Inmuebles
- Oficina de Contabilidad
- Asesoría Técnica, Arquitectónica y levantamientos de Planos
- Servicio de anuncios publicitarios
- Consultorios Médicos y auxiliares de la medicina
- Oficinas Profesionales en general para el ejercicio

Venta de Artículos en General:

- Venta de artesanías
- Venta de ropa y zapatos
- Lencería
- Detal de muebles
- Detal de carteras
- Detal de instrumentos musicales
- Detal de discos
- Detal de tapicerías
- Detal de fotografías
- Detal de joyas
- Orfebrerías
- Papelerías
- Librerías
- Galerías de arte
- Marqueterías
- Floristerías
- Jugueterías
- Venta de repuestos

Servicios en General:

Abastos y automercados
Venta de licores envasados
Farmacias
Perfumerías
Agencias de festejos
Entidades bancarias, financieras y de ahorro, de préstamos y servicios conexos
Gimnasios
Peluquerías
Barberías
Agencias de loterías
Zapaterías de reparación
Tápicaría
Gastrería
Lavandería
Panadería
Ferretería
Mercería

Servicios de Esparcimiento

Bares
Restaurantes
Cafeterías
Heladerías
Dulcerías

B.- La actividad residencial podrá desarrollarse de la siguiente manera:

- 1) Como uso único dentro de la parcela.
- 2) Mezclada con el uso comercial.

En ambos casos la vivienda se desarrollará en la misma parcela respetando los porcentajes de construcción y de ubicación establecido en esta Ordenanza.

No se permite la integración de parcelas, podrá considerarse la interconexión funcional de las mismas.

USOS COMPLEMENTARIOS:

ARTICULO 11: En la zona R-C podrán otorgarse, también previa informe favorable del órgano municipal competente, autorizaciones para construcciones destinadas al funcionamiento de otras instituciones de derecho público, privado o mixto, tales como:

- 1) Administrativos, Públicos e Institucionales.
- 2) Educativos.

3) Asistenciales

4) Culturales y Sociales.

1.) Usos Administrativos e Institucionales: Son aquellos vinculados a la construcción y/o ampliación de edificaciones para la administración o prestación de servicios, tales como:

- Oficinas Gubernamentales y de Instituciones privadas
- Oficinas Municipales
- Oficinas para el desarrollo de sindicatos
- Oficinas para Partidos Políticos
- Asociaciones benéficas
- Asociaciones gremiales
- Instalaciones de seguridad y orden público

2.) Uso Educativo: Comprende aquellas áreas destinadas a la ubicación de actividades de carácter educacional, tales como:

- Guarderías
- Educación Pre-escolar
- Educación Básica.

3.) Uso Asistencial: Son aquellas áreas destinadas a la ubicación de edificaciones médicas asistenciales privadas o del estado, tales como:

- Consultorios
- Clinicas y afines.

4.) Uso Cultural y Social: Comprenden aquellas áreas destinadas a la ubicación de actividades de carácter social y cultural, tales como:

- Teatros
- Bibliotecas
- Salas de Exposición y museo
- Centros Comunes
- Centros de acción social.

PARAGRAFO UNICO: El Concejo podrá considerar la aprobación de usos complementarios adicionales dentro del espíritu de este Artículo.

CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION

ARTICULO 12: En la zona R-C la construcción se regirá por las siguientes disposiciones:

- A. Frente mínimo de parcela: 7 metros
- B. Área mínima de parcela: 101 metros

- C. Área máxima de ubicación: 80% del área de la parcela.
- D. Área máxima de construcción: 140% del área de la parcela.
- E. Altura máxima permitida: Dos (2) pisos, con tolerancia de un (1) piso más, es decir hasta tres (3) pisos en aquellos sectores donde la topografía accidentada así lo permita, con el visto bueno del organismo municipal competente.
- F. Altura: Primera parte (crujía): 4 metros.
Segunda parte: 5 metros por encima de los 4 metros de la primera parte.

Conservación de la Primera Parte (crujía):

- A. Área máxima de ubicación del inmueble a conservar: 20% del área de la parcela.
- B. Área máxima de construcción del inmueble a conservar: 20% del área de la parcela.
- C. Área mínima de ubicación del patio interno: 20% del área de la parcela.

Construcción Nueva:

- A. Área máxima de ubicación del inmueble nuevo: 70% del área de la parcela.
- B. Área máxima de construcción del inmueble nuevo: 140 % del área de la parcela.

VER VOLUMETRIA PROPUESTA.

CONDICIONES Y REQUISITOS:

ARTICULO 13: Se exigen proyectos específicos tanto para el uso principal como para los complementarios en toda la zona R-C. Las proposiciones deberán contar con el informe favorable del órgano municipal correspondiente, para lo cual deberán introducir los recaudos exigidos por este organismo para tal fin.

USOS NO CONFORMES:

ARTICULO 14: Se considera como uso no conforme todos aquellos usos que no correspondan a lo establecido en el plano de zonificación de la presente Ordenanza, una vez aprobada y publicada.

1. Una vez que se descontinúe un uso no conforme de un inmueble o parte del mismo, aquel no podrá restablecerse y solo podrá sustituirse por otro que este en un todo conforme con lo contenido en esta Ordenanza.
2. Se permitirá la reparación y conservación de la edificaciones o parte de las mismas siempre que no se aumente en modo alguno el volumen de la edificación.
3. Las edificaciones que sufrieren daños por más del 20% de su valor, bien sea por fuego, explosión, terremoto, inundación o por cualquier acción de la naturaleza o por otras causas, no podrán ser restauradas con el mismo uso que tenían. Si los daños hubiesen sido por menos del valor de la edificación, este podrá destinarse para el uso original no conforme, siempre que dicha restauración

ración se realice dentro de un término de seis (6) meses de ocurrido el percance.

4. A solicitud de los interesados el organismo municipal correspondiente expedirá certificados de conformidad o no conformidad, debiendo expresar en estos últimos las causas de la no conformidad.

5. A partir de la publicación de la presente Ordenanza, todo nuevo uso conforme que contravenga las disposiciones reglamentarias aquí vigentes con o sin desconocimiento de estas disposiciones se arriesga al cese inmediato del uso, como de otras medidas que se estimen pertinentes sin contemplar indemnizaciones, por daños sufridos en la persona o en la propiedad de los responsables del uso no conforme.

6. El Concejo Municipal establecerá el régimen para el tratamiento de los usos no conformes incluyendo aspectos tales como: plazos para discontinuar la condición de no conforme, certificaciones de uso y las sanciones por el incumplimiento de ese régimen.

CON RELACION A LA EDIFICACION:

ARTICULO 13: Son los lineamientos para mantener las condiciones estéticas de las edificaciones del Sector Sur del pueblo de El Hatillo, para asegurar que cualquier construcción nueva o modificación de una existente, sea armónica con los valores, tradiciones urbanas, y arquitectónicos del centro poblado.

1. Las edificaciones de valor, consideradas como representativas de la arquitectura tradicional son indicadas en el plano de la zonificación con letras E.V.
2. No se permite demoler ninguna construcción tradicional para ser sustituida por una nueva, a contrario esa construcción deberá ser objeto de un estudio para su debida restauración y ejecución posterior por el Organismo Municipal correspondiente.
3. Toda acción de renovación deberá tomar en consideración los alineamientos expresados en los planos y esquemas gráficos elaborados para el fin y contar con la aprobación del órgano municipal correspondiente.
4. Los colores permitidos en las fachadas (muros, puertas, ventanas, rejas y zócalos), deberán estar conformes con los establecidos por el órgano municipal correspondiente.
5. Cualquier intervención o modificación de fachada de una construcción existente debe respetar lo dispuesto en la presente Ordenanza y en el Plan Especial del Sector Sur del Pueblo de El Hatillo, y el proyecto debe ser objeto de revisión por parte del órgano municipal correspondiente.
6. Todas las paredes tienen que ser frisadas y pintadas con el

- zócalo pintado en un tono más oscuro del mismo color y verificada su propuesta por el órgano municipal correspondiente.
7. Los muros exteriores que definen los linderos de un terreno serán tapia o bloque, frisado y pintado en los colores permitidos para muros y zócalos, y su altura será de dos (2) metros. El muro en su parte superior llevará dos (2) hileras de tejas criollas inclinadas y una (1) hilera de teja acabada para cubrir la junta.
 8. Toda construcción que no esté alineada con las casas o edificaciones contiguas, deberá hacerlo siguiendo la referencia de la línea donde deben estar construidos los muros, la cual está indicada en el plano del conjunto del Plan Especial del Sector Sur del Pueblo de El Hatillo anexo a esta Ordenanza.
 9. Las alturas, los porcentajes de construcción, los porcentajes de ubicación y los retiros están determinados en las características de construcción establecidos por la zona R-C.
 10. En una fachada correspondiente a una unidad de construcción la relación del área sólida respecto a los vacíos es de 2 a 1 o sea habrá predominio de los sólidos.
 11. Las ventanas deberán ser construidas en madera o similares y podrán ser pintadas en los colores permitidos.
Las rejas serán en hierro forjado o madera según el caso, tomando como ejemplo las casas en el plano de la zonificación con las letras E.V.. Las rejas serán pintadas en los colores permitidos, la altura deberá ser siempre superior a su ancho para mantener la verticalidad y ser verificada la propuesta por el órgano municipal competente.
 12. Las puertas y portones serán construidas de tablones de madera o similares, pintadas según los colores permitidos por el órgano municipal correspondiente.
 13. Todo techo ya sea nuevo o a renovar, será construido con tejas criollas, con una pendiente de 30% y deberá tener volados o aleros equivalentes a 60 centímetros, medidos en proyección horizontal.
 14. En lo referente a publicidad comercial se regirá de acuerdo con la Ordenanza que rige la materia.
 15. Está terminantemente prohibido dejar visibles en las calles, plazas y zonas públicas, cables de electricidad y teléfonos y antenas de radio y/o televisión convencional o parabólicas.
 16. Si algún propietario está interesado en colocar faroles o cualquier elemento en la fachada de su propiedad, deberá acudir al órgano municipal correspondiente, donde se fijará la ubicación y diseño de los mismos.
 17. Cualquier edificación con valor arquitectónico no tradicional

que se considere representativa dentro de la evolución histórica del pueblo de El Hatillo, deberá ser sometida a la consideración del órgano municipal correspondiente, que avalen su permanencia, sus características arquitectónicas y si es el caso su conservación.

CAPITULO IV

REGLAMENTACION DE LA VIALIDAD Y LA MOVILIDAD

Este Capítulo contiene las disposiciones mínimas indispensables para el buen funcionamiento del sistema vial propuesto en el Plan Especial del Sector Sur del Pueblo de El Hatillo, Estado Miranda.

SECCION I

DISPOSICIONES FUNDAMENTALES.

ARTICULO 16:

1. Toda modificación de las vías del sistema deberá cumplir con los requisitos y normas establecidas en la presente Ordenanza.
2. Las características del diseño geométrico para cada vía determinadas por su función dentro del sistema vial, la capacidad vial y los usos del suelo adyacentes. Por ello, todo diseño vial debe contar con la aprobación del órgano municipal correspondiente previo cumplimiento de las normas Nacionales y de los requisitos exigidos por el Ministerio de Desarrollo Urbano (Mindur).
3. Las vías que conforman el Plan de Vialidad especial del Sector Sur del Pueblo de El Hatillo, a los efectos de esta Ordenanza corresponden al sistema de vialidad local y sistema colector por su función y diseño, las cuales contarán con luminarias del tipo farol colonial o lámparas en postes de 3,50 metros de altura.

SECCION 2

VIALIDAD LOCAL.

ARTICULO 17. Las vías que integran este sistema conforman el resto de la red vial existente en el casco central del pueblo de El Hatillo, tendrán un solo sentido de circulación y se regirán por las siguientes normas:

1. Derecho de Vía:
Será de ancho variable.
2. Acceso:
Este sistema vial dará servicio directo a las propiedades colindantes y debe permitir el máximo acceso a ellas.

Las actividades de carga y descarga de mercancía estarán sujetas

A los horarios estipulados por el órgano municipal correspondiente en cumplimiento de la normativa legal vigente. La sección transversal de las vías estará formada por los canales de circulación de vehículos y aceras.

El ancho mínimo del canal de circulación será de 3,50 metros.

SECCIONES TRANSVERSALES MINIMAS.

ARTICULO 18.

1. Vías Existentes.

Conformada por el sistema de vías locales existentes con secciones variables:

Calle Bolívar:	
Calzada:	5,50 m.
Aceras (0,85X2)	1,70 m.
total:	7,20 m.

Calle Bella Vista:	
Calzada:	5,50 m.
Aceras (0,85X2)	1,70 m.
total:	7,20 m.

Calle La Lagunita:	
Calzada:	5,50 m.
Aceras (0,85X2)	1,70 m.
total:	7,20 m.

Las aceras de estas vías serán seccionadas cada diez (10) metros.

ARBORIZACION EN LAS ACERAS

ARTICULO 19: Se plantean aceras para vialidades con secciones promedio de:

<u>ACERAS</u>	<u>CALZADAS</u>	<u>ACERAS</u>
1,85.m	3,50 mts	1,85 mts

A los fines de la arborización de las aceras con especies vegetales que ofrezcan sombra y sus raíces no levanten las aceras, calzadas y ductos subterráneos, tales como: castaño, pilón.

Esta arborización no se podrá hacer en las esquinas de manera tal de no obstaculizar la visibilidad de los conductores, por lo que será necesario dejar en las esquinas tres (3) metros de aceras

libre, los árboles deberán ser de manera tal de no obstaculizar la circulación peatonal.

Las aceras se interrumpirán cada 50,00 metros promedio, con dispositivos de estacionamiento de una longitud de 6,00 metros.

AREAS DESTINADAS A LA MOVILIDAD PEATONAL

ARTICULO 20: Las áreas destinadas a la movilidad peatonal están conformadas por aceras, boulevares y plazas que tienen las siguientes características:

- 1) Estar libres de tránsito y estacionamiento vehicular salvo aquellos casos en los cuales sea necesaria la circulación de vehículos en situación de emergencia, previéndose para ello espacios continuos y sin obstáculos.
- 2) Estas áreas deben ser tratadas diferenciándose claramente la calzada con la acera, con un tratamiento paisajístico cónsono con su función y detallado según proyecto específico presentado ante el órgano municipal competente.
- 3) Las esquinas de las aceras, boulevares y plazas deberán disponer de una rampa para el acceso de las personas discapacitadas.
- 4) El alumbrado se hará mediante la instalación de faroles coloniales instalados en postes de 3,50 metros de altura.

ARTICULO 21. Las aceras tienen como finalidad el movimiento peatonal y sirven a su vez para la ubicación de señales de tránsito, postes de alumbrado y arborización. Su ancho varía de acuerdo a la intensidad de los usos adyacentes siendo el mínimo de 0,85 metros.

ARTICULO 22. La pendiente transversal de las aceras hacia la calzada será del dos por ciento (2%).

ARTICULO 23. En las intersecciones los radios de las esquinas tendrán un mínimo de 6,00 metros en las vías locales.

ARTICULO 24. La Alcaldía del Municipio El Hatillo a través de su órgano competente será la encargada de definir los alineamientos de las nuevas edificaciones de acuerdo a los planteamientos viales propuestos.

ARTICULO 25. La Alcaldía del Municipio El Hatillo a través de su órgano competente deberá instalar las señales de tránsito. Igualmente implementará la reglamentación y coordinará la información de la red vial del área que acoge esta Ordenanza.

ARTICULO 26. Todos los usos complementarios descritos en la

presente Ordenanza de Zonificación están sujetos a la autorización previa de el órgano municipal competente.

ARTICULO 27. Aquellas parcelas cuyas dimensiones sean inferiores a las contempladas en la presente Ordenanza y en las cuales se pretenda implantar el uso complementario aquí definido, deberá someterse al estudio del órgano municipal competente, el cual deberá decidir conforme a los Artículos subsiguientes.

ARTICULO 28. El índice para calcular el área neta mínima residencial por unidad de vivienda es de 12,5 m² por persona para todos los tipos de vivienda.

ARTICULO 29. Para calcular la densidad neta, se establece como índice para vivienda unifamiliar 5 habitantes por vivienda.

ARTICULO 30. Todas las parcelas libres existentes dentro del Área objeto del Plan Especial del Sector Sur del pueblo de El Hatillo deben conservar para la fecha de la promulgación de esta Ordenanza sus mismas características originales de uso, superficie, retiro y otras.

ARTICULO 31. Las modificaciones o reformas que se realicen con el fin de adaptar los inmuebles a los usos que permitan la concentración de personas, deben incluir la instalación de alarmas, indicadores y equipos para combatir incendios así como salidas de emergencia, esto último donde las condiciones físicas del inmueble lo hagan posible.

ARTICULO 32. No se computan a efectos de ubicación y construcción:

- 1) Los Aleros.
- 2) Las Áreas Ocupadas por estanques de agua subterráneos o elevados.
- 3) Los depósitos de basura o gas exteriores a la edificación.
- 4) Los espacios cubiertos hasta dieciocho metros cuadrados (18 m²) destinados a estacionamiento siempre que no sean ambientes cerrados.
- 5) Los recintos para transformadores eléctricos.

ARTICULO 33. Todos los retiros de fondo y los patios de los inmuebles que no estén pavimentados, deben recibir adecuado tratamiento como jardines y ser mantenidos en buen estado de conservación y limpieza.

ARTICULO 34. El espacio para estacionar un (1) vehículo en estacionamiento colectivo se calculará sobre la base de veintiocho metros cuadrados (28 m²) por cada vehículo, incluida el área de circulación y maniobra.

ARTICULO 35. Los órganos municipales competentes estudiará todo lo relacionado con el desarrollo de estacionamientos colectivos en el Sector Sur del pueblo de El Hatillo.

ARTICULO 36. Todo elemento del mobiliario urbano debe correspon-

der a las especificaciones establecidas en otra Ordenanza aprobada por el órgano municipal competente.

CAPITULO V

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

ARTICULO 37. Cualquier otro uso o requisitos no especificado en la presente Ordenanza queda sometida a la consideración de las autoridades de acuerdo a las previsiones de la ley Orgánica de Ordenación Urbanística.

ARTICULO 38. Los beneficios de la presente Ordenanza en lo concerniente a la aplicación de los usos y porcentajes de ubicación en toda la zona, solo serán aplicables desde el momento en que sea dotada de la infraestructura que permite el desarrollo del mismo.

ARTICULO 39. La Alcaldía del Municipio El Hatillo solo otorgará patente de industria y comercio de acuerdo con el uso previsto en esta Ordenanza de Zonificación, deberá ser requisito el oficio de uso conforme emitido por el órgano municipal competente para la obtención de esta patente.

ARTICULO 40. Las Leyes y Reglamentos Nacionales relacionados con esta materia privarán sobre las disposiciones de esta Ordenanza.

ARTICULO 41. Se deroga cualquier disposición de igual o inferior jerarquía que colida con la presente Ordenanza de Zonificación.

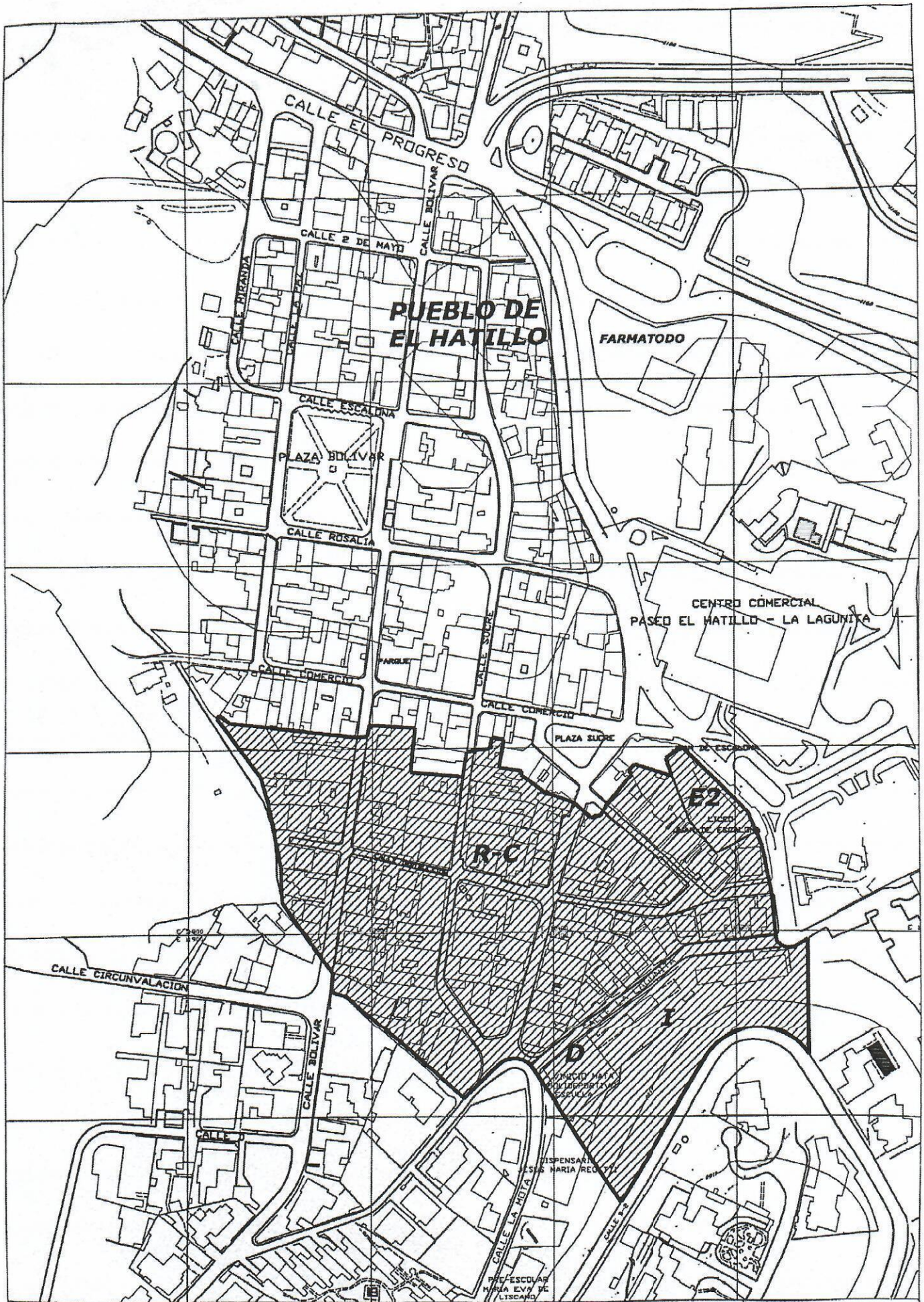
ARTICULO 42. Las obras comenzadas con arreglo al permiso obtenido podrán continuar hasta su terminación. En consecuencia, si estuviera paralizada por un término de seis meses (6), deberá notificarse nuevamente al órgano municipal competente la disposición de continuar los trabajos previa cancelación de las tasas correspondientes. Se exceptúan aquellas obras cuya construcción se ha previsto por etapas y siempre que así se haya indicado en la solicitud del permiso.

ARTICULO 43. Según el Artículo 46, Aparte 1, de la ley Orgánica de Ordenación Urbanística en ningún caso se permitirán cambios de zonificación aislada o singularmente propuestos, el único organismo con estas atribuciones es el Concejo Municipal. Se exceptúan de esta atribución los lotes destinados a usos recreativos y deportivos, asistenciales y educacionales a los cuales en ningún caso podrán modificarse la zonificación.

CAPITULO VI

DISPOSICIONES TRANSITORIAS CON RESPECTO AL ESTACIONAMIENTO EN LAS CALZADAS DE LAS CALLES

ARTICULO 44: Se permitirá el estacionamiento de vehículos en aquellos tramos de las vías de la zona Sur del pueblo de El Hatillo en las cuales no se impida la libre circulación, mientras se dote de estacionamiento colectivo el casco del pueblo de El



ORDENANZA DEL SUR DEL PUEBLO DEL HATILLO
ESCALA 1 : 2.500