

B. ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL SECTOR SUR-ESTE

(GACETA MUNICIPAL DEL DISTRITO SUCRE, DE 23-1-84. APROBADA POR RESOLUCIÓN DEL MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO N° 236 DE 21-12-83. GACETA OFICIAL N° 32879 DE 21-12-83.)

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

ARTÍCULO 1°.

La presente Ordenanza de Zonificación regula el uso a que se destinará la tierra, determina la localización de los comercios, las industrias, las viviendas y los usos de actividades especiales; regula el tipo de estructura o edificación correspondiente, la densidad de población, las superficies de construcción y de ubicación para los distintos tipos de uso, y establece áreas de parques y áreas de protección para el Sector de la Hoya Baruta-El Hatillo o Sector Sureste. Para estos propósitos, se divide el sector en los distintos tipos de zonas a los que se refiere el Artículo 5°.

ARTÍCULO 2°.

Se denomina Sector Sureste a toda el área interna a la poligonal fijada en el Plano General de la Hoya Baruta - El Hatillo anexo a esta Ordenanza.

ARTÍCULO 3°.

Para los fines del ordenamiento espacial del Sector Sureste se establecen tres (3) clases de desarrollo:

A. Unidades ambientales o de ordenamiento, identificadas con las letras desde "A" hasta "J", diez (10) en total y destinadas a uso residencial con sus servicios complementarios de carácter local y vecinal.

B. Centros de Servicio, identificados como CS-1 y CS-2 y localizados en Baruta-La Trinidad y El Hatillo, respectivamente.

C. Servicios diversos a escala metropolitana como son: parques, cementerio e institutos de enseñanza superior.

ARTÍCULO 4°.

Forman parte de la presente Ordenanza los documentos que se citan a continuación:

A. Plano General de Zonificación. Unidades de Ordenamiento.

B. Planos de Zonificación por Unidades de Ordenamiento. Doce (12).

C. Plano General de Vialidad y Secciones Transversales.

ARTÍCULO 5°.

A fin de llevar a cabo los propósitos y previsiones de esta Ordenanza se establecen los siguientes tipos de zonas:
Zona R-1: Vivienda unifamiliar aislada.

Zona R1-E: Variante de la Zona R-1, según disposiciones especiales contenidas en Oficio, Acuerdo, Decretos o Resoluciones aprobadas por el Concejo Municipal del Distrito Sucre, con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza.

Zona R-2: Vivienda unifamiliar aislada y vivienda bifamiliar aislada.

Zona R2-E: Variante de la Zona R2 según disposición especial dictada por el Concejo Municipal del Distrito Sucre.

Zona R-3: Vivienda unifamiliar aislada, vivienda bifamiliar aislada, vivienda multifamiliar y variación colectiva.

Zona R3-E: Variante de la Zona R3 según disposición especial dictada por el Concejo Municipal del Distrito Sucre.

Zona R-4: Vivienda unifamiliar aislada, vivienda bifamiliar aislada, vivienda multifamiliar y variación colectiva.

Zona R4-E: Variante de la Zona R4 según disposición especial dictada por el Concejo Municipal del Distrito Sucre.

Zona R-5: Vivienda unifamiliar aislada, pareada y continua, vivienda multifamiliar, variación colectiva.

Zona R5-E: Variación de la Zona R5 según disposición especial dictada por el Concejo Municipal del Distrito Sucre.

Zona R5-EU: Variación de la Zona R5 según disposición especial dictada por el Concejo Municipal del Distrito Sucre.

Zona R-6: Vivienda multifamiliar y variación colectiva.

Zona R6-E: Variante de la Zona R6 según disposición especial dictada por el Concejo Municipal del Distrito Sucre.

Zona R-7: Vivienda multifamiliar y variación colectiva.

Zona R7-E: Variante de la Zona R7 según disposición especial dictada por el Concejo Municipal del Distrito Sucre.

Zona R-8: Vivienda multifamiliar y variación colectiva.

Zona R8-E: Variante de la Zona R8 según disposición especial dictada por el Concejo Municipal del Distrito Sucre.

Zona R-9: Vivienda multifamiliar y variación colectiva.

Zona AO-1: Área de oferta para vivienda, con densidad neta promedio de sesenta habitantes por hectáreas (60 hab/Ha).

Zona AO-2: Área de oferta para vivienda, con densidad neta promedio de cien habitantes por hectáreas (100-hab/Ha).

Zona AO-3: Área de oferta para vivienda, con densidad neta promedio de doscientos habitantes por hectáreas (200 hab/Ha).

Zona AO-4: Área de oferta para vivienda de interés social (exclusivamente) con densidad neta promedio de trescientos habitantes por hectáreas (300 hab/Ha).

Zona AOE: Área de oferta para vivienda según disposición contenida en Oficio, Acuerdo, Decreto o Resolución, aprobados por el Concejo Municipal del Distrito Sucre.

Zona RECA: Reglamentación Especial de Conservación Ambiental.

Zona DEV: Desarrollos Especiales de Vivienda en aquellas áreas identificadas como ocupadas por desarrollos no controlados y sus áreas de influencia inmediata.

Zona C-1: Comercio local.

Zona C1-E: Variante de la Zona C-1, según disposiciones especiales contenidas en Oficio, Acuerdo, Decreto o Resolución, aprobados por el Concejo Municipal del Distrito Sucre, con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente Ordenanza.

Zona C-2: Comercio Vecinal.

Zona C2-E: Variante de la Zona C-2, según disposiciones especiales contenidas en Oficio, Acuerdo, Decreto o Resolución, aprobados por el Concejo Municipal del Distrito Sucre, con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente Ordenanza.

Zona C-3: Comercio comunal.

Zona C-I: Comercio industrial.

Zona I: Industria.

Zona RE-1: Reglamentación Especial para comercio comunal.

Zona RE-2: Reglamentación Especial para estacionamiento colectivo y comercio comunal.

Zona RE-3: Reglamentación Especial para Servicios Gubernamentales.

Zona RE-4: Reglamentación Especial para comercio comunal.

Zona RE-V-SP: Reglamentación Especial para Vivienda y Servicios Públicos.

Zona RE-5: Reglamentación Especial para comercio comunal y vivienda unifamiliar continua.

Zona RE-6: Reglamentación Especial para vivienda unifamiliar y bifamiliar continuas.

Zona RE-7: Reglamentación Especial para estacionamiento colectivo.

Zona RE-C2: Reglamentación Especial para comercio vecinal Calle La Guairita Sector Cementerio del Este.

Zona E-1: Educación pre-escolar.

Zona E-2: Educación básica, compuesta por primaria y el ciclo básico de secundaria. Puede incluir la Educación pre-escolar.

Zona E-3: Educación Técnica, Normal y Ciclo Diversificado de Secundaria. Puede contener la Educación Básica y la Educación pre-escolar.

Zona E-4: Educación Superior.

Zona P-1: Parques, Locales, Plazas y Paseos.

Zona P-2: Parques Deportivos

Zona P-3: Parques Infantiles.

Zona P-4: Área verde no aprovechable por su situación o pendiente.

Zona P-5: Parques Sectoriales.

Zona P-6: Parque Metropolitano.

Zona P-7: Zona Protectora.

Zona SA: Zona de Servicios Asistenciales.

Zona SP: Zona de Servicios Públicos.

Zona D: Campos y Clubes Deportivos Privados.

Zona EP: Edificaciones de Uso Público.

ARTÍCULO 6°.

Las Zonas R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R7-C1, R8, R9, C1, C2, C3, CI, I, EP, D, se regirán de acuerdo con las especificaciones contenidas en la Ordenanza de Zonificación del Distrito Sucre, sancionada en fecha 18 de Febrero de 1978.

ARTÍCULO 7°.

Las Zonas R1E, R2E, R3E, R4E, R5E, R5EU, R6E, R7E, R8E, C1E y C2E, se regirán por las disposiciones especiales dictadas por el Concejo Municipal del Distrito Sucre, con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente Ordenanza y correspondientes a los planos y documentos aprobatorios de las Urbanizaciones.

ARTÍCULO 8°.

Las Zonas AOE se regirán por las disposiciones especiales, aprobadas por el Concejo Municipal del Distrito Sucre, con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente Ordenanza y correspondientes a los planos y documentos aprobatorios de las Urbanizaciones.

CAPÍTULO II

Áreas de Oferta - Zonas AO y RECA

SECCIÓN I

Disposiciones Generales Relativas a las Áreas de Oferta, Zonas AO-1, AO-2, AO-3, AO-4, AOE y RECA.

ARTÍCULO 9°.

Definición de Área de Oferta. Área de Oferta es aquella en la cual predominan las áreas por urbanizar, para el momento de la puesta en vigencia de una Ordenanza de Zonificación destinada a controlar su desarrollo. Esta clase de áreas se somete a un procedimiento especial a fin de regular su total incorporación al suelo urbanizado.

ARTÍCULO 10°.

Usos permitidos. Los usos permitidos para las áreas de oferta son el de vivienda y servicios complementarios.

ARTÍCULO 11°.

Definición de Parcela y Lote. Con objeto de facilitar la correcta interpretación de las reglamentaciones establecidas en esta Ordenanza, para todas las áreas de oferta, se definen los conceptos de parcela y de lote:

A. Parcela. Área delimitada de terreno con superficie no mayor de cinco mil metros cuadrados (5.000 m²), provista de servicios en grado satisfactorio, la cual no puede ser fraccionada o reparcelada y en donde se permite construir de acuerdo con las reglamentaciones vigentes.

Toda parcela forma parte del suelo urbanizado, y a efectos de su desarrollo, representa una superficie de terreno directa y totalmente utilizable para el uso que le ha sido asignado por la Ordenanza.

B. Lote. Área delimitada de terreno sin urbanizar, carente de servicios o provista de ellos en un grado insuficiente. Puede desarrollarse conforme a las reglamentaciones de la Zona AO donde se ubica, para tales efectos representa una superficie de suelo bruto que comprende el terreno correspondiente a la vialidad y a los demás servicios, el suelo neto utilizable para usos diversos, e igualmente puede contener áreas no aprovechables por su pendiente o su localización.

ARTÍCULO 12°.

Toda proposición de desarrollo en las Zonas AO, deberá ser sometida a consulta preliminar ante la Oficina Metropolitana de Planeamiento Urbano, a los fines de establecer la calificación del terreno como parcela o lote y fijar las características de desarrollo correspondientes debiendo presentar entre sus recaudos, un estudio geotécnico que contenga como mínimo los siguientes puntos:

- Estudio de Pendientes.
- Análisis de estabilidad de los taludes de corte o relleno que la conforman.
- Factibilidad de intervención a la Zona.

Al tramitar por ante la Dirección de Ingeniería Municipal, la aprobación del Permiso General de Construcción, deberá anexar copia del mencionado estudio geotécnico.

ARTÍCULO 13°.

La Población de las áreas de oferta señaladas resulta de aplicar la densidad neta permitida en cada una de ellas, a las superficies respectivas. La Población de un área se obtiene como el producto de aplicar la densidad neta establecida en esta Ordenanza, a la superficie neta del suelo aprovechable, una vez que se han deducido de esta superficie las áreas destinadas a vialidad y a servicios comunales y públicos. El suelo aprovechable, a su vez, es el área de suelo que tiene pendiente inferior o igual al sesenta por ciento (60%). La proposición de desarrollo se ubicará conforme a lo señalado en el Artículo 16 de esta Ordenanza.

SECCIÓN II

Disposiciones Relativas a los Lotes en Áreas de Oferta, Zonas AO-1, AO-2, AO-3, AO-4 y AO-E.

ARTÍCULO 14°.

Toda la superficie de terreno que reciba la calificación de lote, se desarrollará de acuerdo con las disposiciones establecidas en esta Ordenanza para la clase de áreas de oferta a la cual pertenezca. El desarrollo se acogerá a las directrices fijadas por la Oficina Metropolitana de Planeamiento Urbano en cuanto a: población máxima, número de viviendas, número de parcelas, áreas para

servicios y otras determinaciones según los casos. Estas directrices se establecerán en base a los índices que para tal efecto apruebe la Comisión Metropolitana de Urbanismo, los cuales se refieren a las áreas de comercio, educación, recreación y otros servicios públicos.

ARTÍCULO 15°.

Toda proposición de Desarrollo en áreas calificadas como "lotes" deberá ser sometida, en la Fase de Estudio Preliminar a consideración de la Oficina Metropolitana de Planeamiento Urbano, para obtener su aprobación, anexando a los recaudos exigidos para su obtención un estudio "Geotécnico de Zonificación de Riesgos" que contenga como mínimo los siguientes puntos:

- Análisis de Estratigrafía de la Zona.
- Estructura y Geomorfología de la misma.
- Procesos e Inestabilidad existentes o Potenciales.
- Análisis de Estabilidad de los Taludes de Corte y Relleno.
- Estudio de Pendientes.

Para la aprobación del Anteproyecto, por parte de la Dirección de Ingeniería Municipal, deberá presentar copia del mencionado Estudio Geotécnico y los demás recaudos establecidos en el Artículo 12° del Capítulo II, de la Ordenanza de Arquitectura, Urbanismo y Construcciones en General del Distrito Sucre.

ARTÍCULO 16°.

En el caso de desarrollos propuestos en lotes, la densi-

dad promedio puede ser el resultado de una combinación de densidades diversas, asignadas a diferentes secciones del área por desarrollar. La proposición de desarrollo se ubicará sobre el suelo aprovechable con pendiente menor del cuarenta por ciento (40%) que no corresponda a zonas boscosas, ni franjas protectoras de cursos de agua, ni a derecho de vía.

PARÁGRAFO ÚNICO:

Excepcionalmente podrá permitirse la ubicación de la proposición de desarrollo sobre el suelo aprovechable con pendiente entre cuarenta por ciento (40%) y sesenta por ciento (60%), previa consulta a la Oficina Metropolitana de Planeamiento Urbano y aprobación de la Dirección de Ingeniería Municipal del Distrito Sucre, siempre y cuando la resistencia del terreno, conforme a los estudios pertinentes, así lo tolere y dicho suelo aprovechable no corresponda a zonas boscosas, ni a franjas protectoras de cursos de agua, ni a derecho de vía.

ARTÍCULO 17°.

Los lotes de terreno zonificados AO-1, AO2, AO-3, podrán ser desarrollados mediante la aplicación de zonificaciones de la Ordenanza de Zonificación vigente del Distrito Sucre y de esta Ordenanza, siempre y cuando, se mantenga la densidad neta promedio fijada en cada caso. Para la aplicación de tales zonificaciones rige el siguiente cuadro:

TIPO DE ZONA AO	DENSIDAD NETA PROMEDIO UNIFAMIL., BIFAMIL. MULTIFAMIL.	ZONIFICACIONES APLICABLES A LOS NUEVOS DESARROLLOS ZONA A O		
		EN LOTES VARIACIONES COLECTIVA	RESIDENCIALES	VARIANTES COMERCIALES
Zona AO1	60 Hab/Ha	R1 R2 R3	R3	C1
Zona AO2	100 Hab/Ha	R1 R2 R3	R3 R4	C1
Zona AO3	200 Hab/Ha	R1 R2 R3	R3 R4 R5 R6 R7	C1

ARTÍCULO 18°.

La aplicación de la zonificación R3 a que se refiere el Artículo N° 17 se permitirá en las variaciones unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar y colectiva.

ARTÍCULO 19°.

La aplicación de las zonificaciones R4, R5, R6 y R7 a que se refiere el Artículo N° 17, se limita a la variación colectiva correspondiente.

ARTÍCULO 20°.

La actividad comercial a que se refiere el Artículo N° 17, estará en función de la población a servir, su magnitud será fijada por la Oficina Metropolitana de Planeamiento Urbano, en la consulta establecida en el Artículo N° 12 de esta Ordenanza.

ARTÍCULO 21°.

No se establece la correspondencia de la Zona AO-4 con Zonificaciones de la Ordenanza del Distrito Sucre, ya se trate de lotes o parcelas, debido a su carácter de área reservada para vivienda de interés social. En el caso de proposiciones particulares, relativas a otra clase de desarrollos en terrenos pertenecientes a zonas AO-4, éstas se regirán por lo establecido para la zona AO-3. El aumento en la densidad neta (a 300 Hab/Ha) para desarrollos de vivienda de interés social, sólo regirá para aquellos proyectos ejecutados bajo el patrocinio o por acción directa de organismos Estatales, Nacionales o Municipales, con las limitaciones establecidas en el artículo 117 de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 22°.

Cuando un desarrollo se oriente a vivienda de interés

social, será necesario que los organismos competentes dictaminen sobre la naturaleza de dicho desarrollo, en el sentido de determinar si cumple con los requisitos mínimos que caracterizan los desarrollos de viviendas de interés social

ARTÍCULO 23°

Las Zonas AOE, se desarrollarán de acuerdo con la densidad bruta fijada para cada una por el Concejo Municipal del Distrito Sucre, según disposiciones especiales aprobadas por dicho Concejo con anterioridad a la vigencia de esta Ordenanza y contenidas en Oficios, Decretos, Acuerdo o Resoluciones correspondientes a los planos y documentos aprobatorios de las Urbanizaciones. Esta zonificación tiene un carácter transitorio hasta tanto sean ejecutados los desarrollos y aprobadas las características definitivas de zonificación.

ARTÍCULO 24°

En planos y documentos que integren el Proyecto Definitivo o el Permiso General de Construcción de nuevos desarrollos, aprobados en áreas de oferta, se indicará de manera expresa la zonificación correspondiente a cada parcela. El plano de zonificación y la definición de características de desarrollo de nuevas Urbanizaciones se considerarán de esta Ordenanza y se publicarán en Gaceta Municipal.

SECCIÓN III

Disposiciones Relativas a las Parcelas en Áreas de Oferta Zonas AO-1, AO-2, AO-3, AO-4 y AO-E

ARTÍCULO 25°.

Toda superficie de terreno que reciba la calificación de parcela presentará ante la Dirección de Ingeniería Municipal, una proposición basada en las características establecidas en esta Ordenanza.

ARTÍCULO 26°.

Las parcelas zonificadas AO-1, AO-2 y AO-3, podrán desarrollarse directamente mediante la aplicación de zonificaciones establecidas en la Ordenanza de Zonificación vigente del Distrito Sucre y en esta Ordenanza. La aplicación de tales Zonificaciones se rige en este caso por la siguiente equivalencia:

TIPO DE ZONA	ZONIFICACIÓN APLICABLE A LOS DESARROLLOS EN PARCELAS
Zona AO 1	R 1
Zona AO 2	R 2
Zona AO 3	R 3

SECCIÓN IV

Disposiciones Relativas a la Zona RECA, Reglamentación Especial de Conservación Ambiental

ARTÍCULO 27°.

Las Zonas RECA son áreas de oferta, donde predominan los terrenos no Urbanizables, por no formar parte del suelo aprovechable de acuerdo al Artículo 13 de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 28°.

Toda superficie de terreno con área no mayor de 5.000 m² o con un área aprovechable no mayor de 3.000 m² considerada como parcela para efectos de su desarrollo.

ARTÍCULO 29°.

Usos

A. En parcelas, uso residencial definido por una unidad de vivienda en cada parcela, con las características específicas de construcción que corresponden a la Zona R-1 contenidas en el Artículo N° 6 de la Ordenanza de Zonificación del Distrito Sucre, sancionada en fecha 18 de Febrero de 1978.

B. En lotes con áreas aprovechables superiores a 3.000 m² y con pendiente natural inferior al sesenta por ciento (60%) se permitirán los siguientes usos:

1. Actividades educacionales, asistenciales y de investigación científica.

Para la instalación de estas actividades se requiere que el cincuenta por ciento (50%) del área aprovechable tenga pendientes inferiores al cuarenta por ciento (40%) y que el treinta por ciento (30%) del área aprovechable tenga pendientes inferiores al veinticinco por ciento (25%).

Las actividades educacionales y asistenciales podrán tener alojamiento permanente o temporal (internados, casas de reposo o de recuperación); su capacidad se calculará en base a quince (15) camas por hectárea de suelo aprovechable.

2. Actividades recreacionales de carácter extensivo que presenten un programa de conservación del medio natural o tratado.

Estos usos podrán desarrollarse en estructuras para alojamiento temporal no permanente: hoteles, residencias o similares. La capacidad de estas instalaciones se calculará en base a diez (10) camas por hectárea de suelo aprovechable.

Las instalaciones recreacionales tipo club tendrán un número de socios limitado dependiendo de las características del terreno, esta capacidad se estima en treinta (30) accionistas por hectárea aprovechable.

3. Uso Residencial. El uso residencial en esta zona se desarrollará con una densidad neta de diez (10) habitantes por hectárea (10 hab/Ha) de suelo aprovechable.

Las características de los desarrollos se ajustarán a lo establecido en las Zonificaciones R1, R2 o R3 según los casos.

ARTÍCULO 30°.

Toda proposición de desarrollo en las Zonas RECA, deberá ser sometida a consideración de la Oficina Metro-

politana de Planeamiento Urbano en la fase de Anteproyecto, obtener la aprobación de la Comisión Metropolitana de Urbanismo y además cumplir con lo establecido en el Artículo 12, Capítulo II de la Ordenanza sobre Urbanismo, Arquitectura y Construcciones en General.

CAPÍTULO III

Zona DEV - Desarrollos Especiales de Vivienda

ARTÍCULO 31°.

Las Zonas para Desarrollos Especiales de Vivienda (DEV) son aquellas áreas identificadas como ocupadas por desarrollos no controlados y sus áreas contiguas de influencia inmediata, previamente definidas en el plano de Zonificación, donde pueden llevarse a cabo programas especiales tales como:

A. Ordenar y equipar áreas físicamente estables ocupadas por desarrollos no controlados. En estos casos, no deberá excederse la densidad existente en el barrio.

B. Erradicar las viviendas construidas cuando no sea posible la consolidación de los desarrollos no controlados existentes.

C. Propiciar, en áreas ocupadas por desarrollos de vivienda no controlada, y sus áreas de influencia inmediata, nuevos programas habitacionales amparados por las disposiciones dictadas por el Estado. En estos casos la densidad residencial neta resultante no podrá exceder de cuatrocientos habitantes por hectárea (400 hab/ha).

PARÁGRAFO ÚNICO:

La determinación de lo que se considera áreas contiguas de influencia inmediata, estará a cargo de la Oficina Metropolitana de Planeamiento Urbano, la cual tomará en cuenta un conjunto de condiciones mínimas, a saber: el terreno del área de influencia inmediata se hallará contiguo a la zona DEV respectiva; cumplirá con las disposiciones establecidas por el Artículo 32° de esta Ordenanza, estará formado por una extensión continua, no interrumpida por accidentes geográficos importantes o por otros desarrollos urbanísticos estables.

ARTÍCULO 32°.

Toda proposición de desarrollo en parcelas, cuya superficie no sobrepase los dos mil metros cuadrados (2.000 m²) que esté localizada en una zona DEV, se regirá por lo establecido en la zonificación R-5 de la Ordenanza de Zonificación del Distrito Sucre. Cuando la superficie del terreno exceda los dos mil metros cuadrados (2.000 m²), se tratará como lote y la proposición de desarrollo a realizarse en los mismos debe ser objeto de consulta ante la Oficina Metropolitana de Planeamiento Urbano (OMPU), a fin de recibir de ésta, la aprobación y las directrices correspondientes. En casos especiales, o cuando se trate de programas integrales de renovación urbana dicha Oficina presentará el caso a la Comisión Metropo-

litana de Urbanismo (CMU), quien lo tramitará para la correspondiente decisión por ante el Concejo Municipal del Distrito Sucre.

ARTÍCULO 33°.

Dentro de la Zona DEV deberán proveerse las áreas que la población requiera para la prestación de los servicios de educación primaria y pre-escolar, como también para localizar los servicios deportivos recreacionales correspondientes.

ARTÍCULO 34°.

El desarrollo en áreas Zonificadas DEV estará principalmente a cargo de los organismos oficiales. Se permitirá la iniciativa de empresas y de organizaciones privadas o mixtas, siempre y cuando se acojan a las directrices que se señalen para este tipo de desarrollo.

CAPÍTULO IV

Centro de Servicios Baruta - La Trinidad (CS-1)

SECCIÓN I

Disposiciones Generales

ARTÍCULO 35°.

El Centro de Servicios Baruta - La Trinidad, CS-1, es una Unidad ambiental especializada, cuyo fin es dotar al sector de áreas comerciales y de servicios a una escala superior a la vecinal; con ello se busca asegurar al Sector Sureste la mayor independencia posible en cuanto a funcionamiento. Para reglamentar el desarrollo del Sector se establecen cuatro zonificaciones especiales: RE-1, RE-2, RE-3, RE-4.

ARTÍCULO 36°.

La localización o traslado de actividades comerciales al centro de servicios aquí establecido, requerirá de una conformación de uso otorgada por la Dirección de Ingeniería Municipal.

SECCIÓN II

Zona RE-1. Reglamentación Especial para Comercio Comunal

ARTÍCULO 37°.

Usos: En la Zona RE-1 se permite el comercio a escala comunal (C-3), representado por los usos establecidos en la Ordenanza de Zonificación del Distrito Sucre, de acuerdo con su Artículo N° 133 de la Sección XIII.

ARTÍCULO 38°.

Área y Frente Mínimos de Parcela. Para autorizar nuevos desarrollos en la Zona RE-1, se aceptan las características de la estructura parcelaria existente en la oportunidad de aprobarse esta Ordenanza.

ARTÍCULO 39°.

Características de la Edificación. Las edificaciones que se construyan en la Zona RE-1 se registrarán por la siguiente reglamentación:

- A. Se establece como obligatoria la construcción de cuatro (4) plantas, incluida la planta baja, dispuesta de manera de conformar un volumen continuo a lo largo de la periferia de cada parcela.
- B. El área de ubicación máxima no podrá ser mayor del ciento por ciento (100%) del área de la parcela, para la planta baja, y del ochenta por ciento (80%) para las plantas altas.
- C. El área de construcción neta no podrá ser mayor del trescientos cuarenta por ciento (340%) del área de la parcela.
- D. El alineamiento para columnas y demás elementos portantes, situados en la periferia de la edificación, se establece a dos metros con veinticinco centímetros (2,25) del borde exterior de la calzada.
- E. El cerramiento exterior de la planta baja y primera planta debe mantener un retiro de la alineación igual a cuatro metros con cincuenta centímetros (4,50 m), con objeto de crear un espacio aporticado para la circulación pública.
Dicho espacio no se computará como área de construcción y debe ser continuo alrededor de toda la edificación.
- F. La rasante de piso de los pórticos se mantendrá igual a la rasante de piso de la acera.
- G. La altura obligatoria se medirá desde el nivel de la acera, establecida como tal para cada cuadra, el punto de la acera que presente mayor cota; estos puntos serán determinados por la Dirección de Ingeniería Municipal. Las alturas reglamentarias son:
a) Para la construcción, igual a catorce metros (14 m) medidos desde el nivel de acera hasta el nivel superior del techo del edificio.
b) Para los pórticos, igual a siete metros (7 m) medidos desde el nivel de la acera hasta el nivel superior del piso de la segunda planta.
La cota de la cara inferior del techo del pórtico será constante para todas las edificaciones que se orienten hacia una misma cuadra. Para edificaciones en esquinas, donde converjan pórticos con techos situados a diferentes cotas, la Dirección de Ingeniería Municipal determinará la cota que privará en la parte de la edificación correspondiente al ángulo, de acuerdo con las circunstancias propias de cada caso.
- H. Por encima de la altura máxima de construcción se permiten construcciones complementarias de la circulación vertical y de los sistemas de instalaciones, así como

techos que sobresalgan de un plano inclinado en un ángulo de treinta grados (30°), con respecto al plano horizontal que pasa por el borde superior de la fachada.

I. Se fija como plano límite para la fachada, correspondiente a las dos últimas plantas del edificio, un plano exterior al plano de la alineación y distante de este último un metro con cincuenta centímetros (1,50 m). Cualquiera elementos componentes de la fachada tales como: parapetos, quiebra soles verticales u horizontales, voladizos, etc., deberán situarse íntegramente en el espacio comprendido entre los dos planos mencionados.

J. Se permite como recurso para diseñar la fachada, la disposición de un voladizo a nivel del techo del edificio y disposición de las dos últimas plantas. Dicho voladizo no es computable en el área de construcción neta y solamente puede utilizarse como: jardinera, elemento del sistema de protección ambiental, elemento del sistema previsto para la evacuación del edificio en caso de emergencia (balcón de escape).

K. Las dimensiones verticales de la fachada y de cualquier elemento componente de la misma, deben respetar obligatoriamente los límites superior e inferior fijados como máximos en el corte esquemático anexo, estos son:

1. Un (1) metro por encima del nivel del techo de la edificación, como límite superior.
2. Un metro con cincuenta centímetros (1,50 m) por debajo del nivel de piso de la segunda planta, como límite inferior en caso de elementos de fachada que no ofrezcan transparencia.
3. Tres metros con sesenta centímetros (3,60 m) por debajo del nivel del piso de la segunda planta alta, como límite inferior en caso de elementos de fachada que permitan a través de ellos la visibilidad hacia el exterior.

L. Se permite la construcción de sótanos destinados a estacionamiento y a servicios comunes del inmueble con área de ubicación igual al cien por ciento (100%) del área de la parcela.

SECCIÓN III

Zona RE-2. Reglamentación Especial para Estacionamiento Colectivo y Comercio Comunal

ARTÍCULO 40°.

La reglamentación establecida para las áreas Zonificadas RE-2 está condicionada a la expropiación de las mismas, o a la ocurrencia de una integración de todas las parcelas que las componen; no se permitirán desarrollos en fracciones de las manzanas Zonificadas RE-2.

ARTÍCULO 41°.

Usos. La Zona RE-2 se reserva para servicios relacionados con el transporte y corresponde a las edificaciones

área y frente mínimos de parcela quedan definidos por el plano de zonificación; por consiguiente cada una de las manzanas Zonificadas RE-2 será considerada como una sola parcela.

ARTÍCULO 43°.

Características de la Edificación. Las edificaciones en la Zona RE-2 se regirán por las mismas reglamentaciones establecidas para la Zona RE-1 con las modificaciones siguientes:

A. El área de ubicación será igual al cien por ciento (100%) del área de la parcela en todas las plantas.

B. La altura obligatoria del pórtico y de la planta baja será de tres metros con sesenta centímetros (3,60 m) medidos desde el nivel de la acera hasta el nivel superior del piso de la primera planta.

C. La edificación contará con tres (3) plantas altas destinadas a estacionamiento y comprendidas en la misma altura total fijada para los edificios de la Zona RE-1; la azotea se utilizará como estacionamiento no techado.

D. Las plantas altas pueden sobresalir en voladizo del alineamiento hasta un metro con cincuenta centímetros (1,50 m).

SECCIÓN IV

Zona RE-3. Reglamentación Especial para Servicios Gubernamentales

ARTÍCULO 44°.

La reglamentación establecida para la manzana zonificada RE-3 está condicionada a la expropiación de la misma,

Usos. La Zona RE-3 se reserva para servicios Gubernamentales a escala de todo el sector.

ARTÍCULO 46°.

Área y Frente Mínimos de Parcelas. En la Zona RE-3 el área y frente mínimos de parcela quedan definidos por la reestructuración parcelaria establecida, por consiguiente, la única manzana que constituye la zona será considerada como una sola parcela.

ARTÍCULO 47°.

Características de Construcción. Las edificaciones a construir en la Zona RE-3 quedan sujetas a las disposiciones que establezca la Oficina Metropolitana de Planeamiento Urbano; ésta fijará todo lo relativo a densidad de construcción y de ubicación, altura, alineamientos y demás aspectos significativos. Dichas disposiciones deben ser acatadas por el Organismo Público encargado del proyecto y desarrollo de la edificación.

SECCIÓN V

Zona RE-4 Reglamentación Especial para Comercio Comunal

ARTÍCULO 48°.

Usos. En la Zona RE-4 se permite el comercio a escala comunal (C-3) representado por los usos establecidos en la Ordenanza de Zonificación del Distrito Sucre, de acuerdo con su Artículo N° 133 de la Sección XIII.

ARTÍCULO 49°.

Características de Construcción. Los nuevos desarrollos en la Zona RE-4 se regirán por lo especificado en la siguiente tabla:

CARACTERÍSTICAS	RANGOS	1°	2°	3°
A. Dimensiones de Parcela (Mínimos)	1. Área (m ²)	Inf. a 800	800	1.600
	2. Frente (m)	Inf. a 20	20	30
B. Porcentaje de Ubicación (Máximo)	1. Ptas. Infs.	40	40	50
	2. Ptas. Sups.	40	40	40
C. Porcentajes de Construcción (Máximo)	1. Neta			80 160
	2. Bruta	80		
D. Altura (Máximo)	10,00 m 3 plantas	Suma de: ancho de vía + retiros mínimos de frente a cada lado de la vía + retiro adicional de frente adaptado.		
E. Retiros (Mínimos)	1. Frente	6,00	6,00	6,00
	2. Lateral	3,50	4,00	5,00
	3. Fondo	3,50	4,00	5,00

PARÁGRAFO PRIMERO:

Las parcelas cuyos frentes no cumplan con el mínimo exigido por el rango al cual corresponden por área, se regirán por lo establecido para el rango inmediato inferior, aunque tampoco en este caso satisfagan las exigencias mínimas.

PARÁGRAFO SEGUNDO:

En parcelas pertenecientes a los rangos segundo y tercero se permite la construcción de una mezzanina no computable como parte de la construcción neta. La mezzanina tendrá un área no mayor del cincuenta por ciento (50%) de la máxima ubicación permitida en planta baja (incluyendo la circulación central) y se dispondrá como anexo de los locales comerciales, sin entrada independiente desde el exterior del edificio, o desde sus áreas comunes.

PARÁGRAFO TERCERO:

A partir de una superficie de parcela igual a un mil seiscientos metros cuadrados (1.600 m²) el porcentaje de construcción neta se incrementará a razón de un cinco por ciento (5%) por cada cien metros cuadrados (100 m²) de área adicional de terreno, hasta alcanzar un máximo de doscientos cuarenta por ciento (240%).

SECCIÓN VI

Zona RE-V-SP, Reglamentación Especial para Vivienda y Servicios Públicos

ARTÍCULO 50°.

Usos. En la Zona RE-V-SP se permitirán los siguientes usos:

A. El uso de Vivienda.

B. Servicios Públicos, tales como: estaciones de transferencia de transportes colectivos, bomberos, áreas recreacionales y otras actividades conexas con los servicios públicos prestados por el Municipio, por Organismos del Estado, o por Particulares.

C. Los usos del comercio vecinal (C-2), representados por aquellos establecidos en la Ordenanza de Zonificación del Distrito Sucre, Capítulo II, Sección XII.

ARTÍCULO 51°.

Características de Construcción. Las edificaciones a construir en la zona RE-V-SP se regirán por lo establecido a continuación:

A. Deberá presentarse ante la Oficina Metropolitana de Planeamiento Urbano, un plan de desarrollo conjunto del terreno, el cual deberá ser aprobado por la Comisión Metropolitana de Urbanismo.

B. El lote de terreno se regirá por las siguientes condiciones:

1. Del área global del lote se reservará un treinta y dos con cincuenta por ciento (32,50%) para usos municipales: estación de transferencia de transporte colectivo, vialidad municipal de carácter local y el área remanente para un centro deportivo recreacional de carácter público. Esta área deberá ser cedida gratuitamente al Municipio.

2. El área restante, correspondiente al sesenta y siete con cincuenta por ciento (67,50%) del área global del lote, será considerada como el área bruta de la parcela.

3. Del área bruta de la parcela, se reservará la superficie que resulta afectada por la construcción de la Autopista Hoyo de la Puerta-La Trinidad-Cerro Verde, la cual deberá ser puesta a la disposición del Ministerio de Transporte y Comunicaciones. El área restante será considerada Área Neta de la parcela.

C. El área total de construcción aplicable sobre el área Neta de la parcela para los usos de vivienda y comercio vecinal complementario, no podrá exceder del doscientos diez por ciento (210%) del Área Neta ya señalada.

D. El porcentaje máximo de ubicación será del cincuenta por ciento (50%) del Área Neta de la parcela, para los dos primeros niveles, y del treinta por ciento (30%) del Área Neta de la parcela para las plantas superiores.

E. La altura máxima de las edificaciones no podrá ser mayor de una vez y media (1 1/2) la suma del ancho de la calle, más los retiros mínimos de frente exigidos para cada lado de la vía.

F. Los retiros mínimos de las edificaciones serán de seis (6) metros para el retiro de frente y de cinco (5) metros para los retiros laterales y de fondo. Los retiros entre edificaciones serán definidas en el plan de desarrollo de conjunto.

G. El uso residencial deberá satisfacer la demanda propia de servicios educacional y recreacional de carácter privado, los cuales serán resueltos dentro del plan de desarrollo de conjunto y no se computarán en el área de construcción.

H. Los controles de Densidad de población se regirán por lo establecido en el Artículo 98° de esta Ordenanza, dependiendo de la solución o tipología de vivienda adoptada.

I. Las características de construcción del área del terreno reservada para Servicios Públicos a que se refiere el punto B, Ordinal 1 de este Artículo, serán definidas por la Oficina Metropolitana de Planeamiento Urbano, en base a una proposición de necesidades. Estas características de construcción deberán ser aprobadas por la Comisión Metropolitana de Urbanismo.

CAPÍTULO V

Centro de Servicio El Hatillo (CS-2)

SECCIÓN I

Disposiciones Generales

ARTÍCULO 52°.

El Centro de Servicios El Hatillo CS-2, es una unidad ambiental especializada, cuyo fin es dotar al Sector de áreas comerciales y de servicios a una escala superior a la vecinal; con ello se busca asegurar al Sector Sureste la mayor independencia posible en cuanto a funcionamiento. Para reglamentar el desarrollo del Sector se establecen tres zonificaciones especiales: RE-5, RE-6 y RE-7.

PARÁGRAFO ÚNICO:

En esta Unidad Ambiental se permitirá el desarrollo de edificaciones destinadas a servicios tales como: centros cívicos, culturales, asistenciales, deportivos, recreacionales y educacionales, por parte de la Municipalidad, cuyas características serán fijadas según Anteproyecto que debe ser presentado ante la Oficina Metropolitana de Planeamiento Urbano, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 97° de esta Ordenanza.

ARTÍCULO 53°.

A fin de dar cumplimiento a las directrices fijadas para la preservación del ambiente urbano, se presentarán ante la Dirección de Ingeniería Municipal, los anteproyectos correspondientes a construcciones o remodelaciones que se propongan en este Centro de Servicios.

ARTÍCULO 54°.

La localización o traslado de Actividades Comerciales al Centro de Servicios aquí establecidos, requerirá de una conformación de usos otorgada por la Dirección de Ingeniería Municipal.

SECCIÓN II

Zona RE-5. Reglamentación Especial para Comercio Comunal y Vivienda Unifamiliar Continua

ARTÍCULO 55°.

Usos. En la Zona RE-5 se permiten los siguientes usos:

Comercio: A escala comunal (C-3), representado por los usos indicados en la Ordenanza de Zonificación del Distrito Sucre, Artículo 133, Sección XIII.

Vivienda: En la variación unifamiliar continua, la cual puede mezclarse con comercio en una misma parcela siempre y cuando los usos comerciales propuestos presenten compatibilidad con el uso residencial.

ARTÍCULO 56°.

Área y Frente Mínimos de Parcela. El área mínima de parcela en la Zona RE-5, será de ciento cincuenta metros

cuadrados (150 m²) y la longitud de sus frentes no podrá ser menor de siete metros (7 m). Los casos que no reúnan estas condiciones serán objeto de consulta ante la Oficina Metropolitana de Planeamiento Urbano.

ARTÍCULO 57°.

Área de Ubicación. El área total de ubicación en la Zona RE-5 no podrá ser mayor del noventa por ciento (90%) del área de la parcela. Se permite el total aprovechamiento del área de ubicación para el uso comercial.

ARTÍCULO 58°.

Área de Construcción. El área total de construcción en la Zona RE-5 no podrá exceder del noventa por ciento (90%) del área de la parcela. Se permite el total aprovechamiento del área de construcción para el uso comercial.

ARTÍCULO 59°.

Área Libre. El área libre en la Zona RE-5 no podrá ser inferior al diez por ciento (10%) del área de la parcela.

ARTÍCULO 60°.

Altura de Edificación. La altura de las edificaciones en la Zona RE-5 no podrá exceder de cuatro metros (4 m), para el volumen a construir en los primeros ocho (8) metros de fondo de la parcela, medidos desde el alineamiento; para el resto de la misma, la altura de construcción podrá alcanzar hasta siete metros (7 m). Sólo se permite un máximo de dos (2) plantas.

SECCIÓN III

Zona RE-6. Reglamentación Especial para Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar Continuas

ARTÍCULO 61°.

Usos. En la Zona RE-6 se permite el uso residencial en sus variantes de vivienda unifamiliar y bifamiliar continuas.

ARTÍCULO 62°.

Área y Frente Mínimos. El área y frente mínimo de parcelas en la Zona RE-6 serán de acuerdo con las siguientes disposiciones:

A. Área.

1. Para vivienda unifamiliar continua, ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²).
2. Para vivienda bifamiliar continua, doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m²).

B. Frente.

1. Para vivienda unifamiliar continua, siete metros (7 mts.)
2. Para vivienda bifamiliar continua, diez metros (10 mts.)

ARTÍCULO 63°.

Área de Ubicación. El área total de ubicación en la Zona RE-6 no podrá ser mayor del sesenta por ciento (60%) del área de la parcela.

ARTÍCULO 64°.

Área de Construcción. El área total de construcción en la Zona RE-6 no podrá exceder del cien por ciento (100%) del área de la parcela.

ARTÍCULO 65°.

Área Libre. El área libre en la Zona RE-6 no podrá ser menor del cuarenta por ciento (40%) del área de la parcela.

ARTÍCULO 66°.

Altura de Edificación. La altura de las edificaciones en la Zona RE-6 no podrá exceder de siete metros (7 m). Sólo se permite un máximo de dos (2) plantas.

ARTÍCULO 67°.

Retiros. La edificación en la Zona RE-6, dado su carácter, debe ser continua y mantener el alineamiento de fachadas establecido, en consecuencia, no se exigen los retiros de frente, laterales y de fondo.

ARTÍCULO 68°.

Estacionamiento de Vehículos. La demanda de estacionamiento para la Zona RE-6 estará satisfecha por los estacionamientos colectivos en la Zona RE-7. Se deja a criterio de los propietarios la posibilidad de proveer espacio de estacionamiento en sus parcelas; siempre y cuando ello no interfiera con las directrices relativas a volumetría y organización espacial.

SECCIÓN IV

Zona RE-7. Reglamentación Especial para Estacionamiento Colectivo

ARTÍCULO 69°.

Usos. La Zona RE-7 se reserva para servicios de trans-

porte y la localización de las edificaciones previstas con estacionamientos colectivos centralizados; su aplicación está condicionada a la ocurrencia de la expropiación de las áreas correspondientes.

CAPÍTULO VI

Zona RE-C2. Reglamentación Especial para Comercio Vecinal Calle La Guairita - Sector Cementerio del Este.

ARTÍCULO 70°.

Usos. En la Zona RE-C2 de la Calle La Guairita se permite sólo la instalación de actividades orientadas a complementar el uso de Cementerio y al mantenimiento y reparación de vehículos automotores, las cuales se enumeran a continuación.

1. Estaciones de servicio de venta de gasolina con sus usos complementarios, tales como: venta al detal y reparación de cauchos, venta de repuestos, venta de lubricantes, servicio de lavado y engrase y similares, siempre que estén dentro del área de la parcela de la estación.
2. Servicios de reparación de automóviles, motocicletas y similares.
3. Floristerías.
4. Viveros.
5. Funerarias y demás actividades conexas, relativas a la preparación e inhumación de restos mortales, así como a la conservación y ornato de cementerios.

No podrán localizarse actividades no mencionadas o contenidas en la lista anterior.

ARTÍCULO 71°.

Requisitos de Instalación: La instalación de los usos permitidos en la Zona RE-C2 de la Calle La Guairita, queda supeditada al cumplimiento de los requisitos mínimos relativos al área y al frente de parcelas que se indican a continuación:

ACTIVIDAD	DIMENSIONES MÍNIMAS DE PARCELA	
	ÁREA	FRENTE
1. Estaciones de gasolina y usos complementarios	*	*
2. Servicios de reparación de automóviles, motocicletas y similares	500	13
3. Floristerías	250	10
4. Viveros	500	13
5. Funerarias y demás actividades conexas	1.500	25

(*) Se acogerán a las Normas sobre la materia.

ARTÍCULO 72°.

Características de Construcción. Las construcciones en la Zona RE-C2 de la Calle La Guairita se regirán por las siguientes normas:

RANGOS CARACTERÍSTICOS	1°	2°	3°
Área mínima de parcela (m ²)	250	500	1.500
Frente mínimo de parcela (m)	10	13	25
Área máxima de ubicación (%)	60	60	60

RANGOS CARACTERÍSTICOS	1°	2°	3°
Área máxima de construcción bruta (%)	100	120	120
Plantas	2	2	2
Altura máxima: Metros	10	10	10
Retiro de Frente	*	*	*
Retiro de Fondo	3	3	5

ÚNICO:

Los requisitos de estacionamiento se determinarán por lo establecido en los Artículos 100° y 101° correspondientes a las disposiciones relativas a estacionamientos de vehículos, que deberán ser satisfechos dentro del área de cada parcela.

(*) El necesario para cumplir con el alineamiento previsto para la vía.

ARTÍCULO 73°.

Disposiciones de Vialidad. Las construcciones en la zona RE-C2 de la Calle La Guairita deberán respetar el retiro de frente exigido para la ampliación de dicha vía. A fin de conocer el ensanchamiento proyectado deberán ser objeto de consulta ante la Oficina Metropolitana de Planeamiento Urbano. Las construcciones en la Zona RE-C2 no podrán tener acceso directo desde a Calle La Guairita, por lo cual deberá preverse la construcción de una Calle de servicio, con un solo acceso y egreso hacia la vía señalada, por la cual se acceda a los establecimientos comerciales que allí se desarrollen. El separador entre la Calle de servicio y la Calle La Guairita deberá ser arborizado.

CAPÍTULO VII

Zona E. Servicios Educativos

ARTÍCULO 74°.

Las Zonas E se destinan al servicio educacional según lo establecido en el Capítulo II, Sección XIX de la Ordenanza de Zonificación del Distrito Sucre.

ARTÍCULO 75°.

Para los efectos de la presente Ordenanza, se han establecido las cuatro categorías de Zona Educativa definidas en este Artículo; ellas corresponden con niveles de enseñanza contemplados por el Ministerio de Educación. El uso tiene carácter acumulativo, permitiéndose por lo tanto en cada categoría las actividades propias de categorías inferiores.

A. Categoría E1: Educación pre-escolar.

B. Categoría E2: Educación básica (comprende primaria y ciclo básico de secundaria).

C. Categoría E3: Educación Técnica, Educación Normal, Educación Media Diversificada (Ciclo Diversificado de Secundaria), Educación Especial.

D. Categoría E4: Educación Superior.

CAPÍTULO VIII

Zona P. Servicios Recreacionales

ARTÍCULO 76°.

Las Zonas P son Zonas de áreas verdes y de servicio

recreacional, según lo definido en el Capítulo II, Sección XX de la Ordenanza de Zonificación del Distrito Sucre; comprende todas aquellas áreas destinadas a Parques, Plazas, Jardines, Paseos y Campos Deportivos. En esta clase de Zona sólo se permitirá la construcción o modificación de edificaciones que sean directamente complementarias de la actividad recreacional.

ARTÍCULO 77°.

Para los efectos de la presente Ordenanza, se han establecido las siete categorías de zona verde o recreacional que se definen en este Artículo.

A. Categoría P1: Parques locales, Plazas y Paseos.

B. Categoría P2: Campos Deportivos.

C. Categoría P3: Parques Infantiles.

D. Categoría P4: Área verde no aprovechable por su situación o pendiente.

E. Categoría P5: Parque Sectorial.

F. Categoría P6: Parque Metropolitano.

G. Categoría P7: Zona Protectora.

CAPÍTULO IX

Zona SA. Servicios Asistenciales

ARTÍCULO 78°.

Las Zonas de Servicios Asistenciales (SA) establecidas en esta Ordenanza, están destinadas para la localización de actividades Médico-Asistenciales y otras conexas, tales como: Ancianatos, Centros de Recuperación y similares, y se regirán por las disposiciones especiales dictadas por el Concejo Municipal del Distrito Sucre, correspondientes a los planos y documentos aprobatorios de las Urbanizaciones. Aquellas proposiciones para servicios asistenciales que no cuenten con una reglamentación expresa, serán estudiadas por la Oficina Metropolitana de Planeamiento Urbano y sus características de construcción serán sometidas a dictamen de la Comisión Metropolitana de Urbanismo y a la correspondiente aprobación del Concejo Municipal del Distrito Sucre.

CAPÍTULO X

Zona SP. Servicios Públicos

ARTÍCULO 79°.

Las Zonas de Servicios Públicos (SP) en la presente Ordenanza están destinadas para la localización de Servicios Públicos prestados por el Municipio, por el Estado o por Particulares, tales como: Estaciones Terminales de Transporte Colectivo, Cementerios, Estaciones de Bom-

beros, Sub-estaciones Eléctricas, Instalaciones del Instituto Nacional de Obras Sanitarias y otras actividades conexas.

ARTÍCULO 80°.

La localización y las características de desarrollo de los Servicios mencionados en el Artículo anterior, deberán contar con el visto bueno de la Oficina Metropolitana de Planeamiento Urbano. En casos especiales la proposición deberá ser objeto de dictamen por la Comisión Metropolitana de Urbanismo y la correspondiente aprobación del Concejo Municipal del Distrito Sucre.

CAPÍTULO XI

Disposiciones de Vialidad

ARTÍCULO 81°.

La Vialidad del Sector Sureste forma parte del sistema vial del Área Metropolitana. Se compone de la vialidad expresa, semi-expresa, recolectora, local principal y local secundaria. Las características de movilidad y de servicios de las vías urbanas cambian de acuerdo con su rango, siendo la movilización del tránsito la finalidad principal de la vialidad expresa y el servicio de las parcelas el de la vialidad local.

ARTÍCULO 82°.

Las características del diseño geométrico de las vías están relacionadas con la finalidad de cada tipo de vía, su rango y nivel de servicio, los requerimientos de capacidad y la disponibilidad de espacio. Toda nueva vía o modificación de las existencias se regirá por las características de diseño establecidas, y deberá contar con la aprobación de la Oficina Metropolitana de Planeamiento Urbano y de la Dirección de Ingeniería Municipal.

ARTÍCULO 83°.

Se considera como el ancho total del derecho de vía el espacio (señalado en el Plano de Vialidad) necesario para acomodar todos los elementos que componen la vía urbana, tales como: islas, separadores, calzadas, hombrillos, brocales, aceras, vías de servicio incluyendo los estacionamientos, paradas de autobuses, rampas, muros y franjas laterales de protección, así como las áreas que se establezcan como reserva para futuras ampliaciones.

ARTÍCULO 84°.

Toda nueva construcción deberá respetar los derechos de vías establecidos en el Plano de Vialidad. A tal efecto deberá realizarse una consulta ante la Oficina Metropolitana de Planeamiento Urbano, a fin de conocer la afectación vial correspondiente.

ARTÍCULO 85°.

El retiro de frente se medirá a partir del borde exterior de la acera que se establece en los Planos de Vialidad.

ÚNICO:

Se entiende por borde exterior de la acera el lindero común entre la parcela y la acera perteneciente a una vía pública.

CAPÍTULO XII

Usos y Edificaciones No Conformes

ARTÍCULO 86°.

Definiciones. Con objeto de facilitar la correcta interpretación de las reglamentaciones establecidas en esta Ordenanza, se definen los conceptos de uso y de edificación no conformes.

A. Uso No Conforme. Es un uso que fue conforme según una Ordenanza durante el tiempo de su vigencia, pero que, de acuerdo con la reforma de esa Ordenanza, o a la luz de otra nueva, pasa a ser no conforme con los usos permitidos en la zona donde se localiza.

B. Edificación No Conforme. Es una edificación que fue conforme según una Ordenanza durante el tiempo de su vigencia, pero que, de acuerdo con una reforma de esa Ordenanza, o a la luz de otra nueva, pasa a ser no conforme con las características de construcción y desarrollo fijadas para la zona donde se localiza.

SECCIÓN I

De las Edificaciones No Conformes

ARTÍCULO 87°.

En el caso de edificaciones que han pasado a ser no conformes de acuerdo con lo establecido en la presente Ordenanza, sólo se permitirá la reparación y conservación de las mismas, siempre que no se aumente, en modo alguno ni el área ni el volumen original de dichas edificaciones; y que el valor de las reparaciones no represente más del veinte por ciento (20%) del valor de la construcción, debiendo ejecutarse en forma tal, que el inmueble se adecúe, en lo posible a las disposiciones contenidas en esta Ordenanza. En todo caso, las edificaciones a ser reparadas, deberán adaptarse a las normas vigentes relativas a instalaciones sanitarias, eléctricas y de seguridad.

ÚNICO:

Si el valor de las reparaciones representa una cantidad igual o mayor del veinte por ciento (20%) del valor de la construcción, la edificación habrá de ajustarse a las características de construcción y desarrollo fijadas para la zona donde se ubica el inmueble.

ARTÍCULO 88°.

Cuando las edificaciones no conformes sufrieren daños por fuego, explosión, terremoto, por acciones de la naturaleza, o por otras causas derivadas de caso fortuito o fuerza mayor, y cuando el valor de esos daños fuere igual o mayor del veinte por ciento (20%) del valor de la

construcción, no podrán ser reparadas sino de acuerdo a las características de construcción y desarrollo fijadas para la zona donde se localiza el inmueble. Si el valor de los daños ocasionados por las causas señaladas fuere menor del veinte por ciento (20%) del valor de la construcción, sólo podrá autorizarse la reconstrucción del inmueble en los términos del Artículo 87° y siempre que ésta se realice dentro del plazo de seis (6) meses después de ocurrido el daño.

SECCIÓN II

De los Usos No Conformes

ARTÍCULO 89°.

La Dirección de Ingeniería Municipal del Distrito Sucre, en los casos de usos o actividades que de acuerdo a la presente Ordenanza han pasado a ser no conformes y que se desarrollen o ejerzan en una edificación conforme, fijará un plazo prudencial para su adecuación a un uso conforme.

Vencido dicho plazo sin que se haya dado cumplimiento a lo ordenado, la Dirección de Ingeniería Municipal del Distrito Sucre, deberá tomar todas las medidas necesarias para lograr la discontinuidad de dicho uso.

ARTÍCULO 90°.

En los casos de usos o actividades no causantes de perturbación y que de acuerdo a la presente Ordenanza han pasado a ser no conformes y se desarrollan en una edificación que es igualmente no conforme con esta Ordenanza, pero dicho uso es inherente a la construcción en la cual se realiza, sólo podrá continuarse con el uso o desarrollo de las actividades en la medida que la utilización de la edificación pueda subsistir sin tener que adecuarse a las características de construcción y desarrollo fijados por la presente Ordenanza, para la zona donde se localiza.

PARÁGRAFO PRIMERO:

Cuando el uso no conforme se desarrolla en una edificación que no le es inherente, la Dirección de Ingeniería Municipal del Distrito Sucre, fijará un plazo prudencial para su adecuación a un uso conforme. Vencido este plazo sin que se haya dado cumplimiento a lo ordenado, la Dirección de Ingeniería Municipal tomará todas las medidas necesarias para lograr la discontinuidad de dicho uso.

PARÁGRAFO SEGUNDO:

Se entiende por uso inherente a una edificación, aquel que por su naturaleza está de tal manera unido a ella, que allí no puede realizarse otro diferente. Igualmente, se considera un uso inherente cuando su cambio a uso distinto, supone modificaciones en la edificación superiores al veinte por ciento (20%) del valor de la construcción o al veinte por ciento (20%) del área de construcción.

ARTÍCULO 91°.

Cuando de acuerdo a los artículos anteriores se permita la continuidad de un uso no conforme, y éste por cualquier causa deja de ejercerse por un período mayor de tres (3) meses, no podrá restablecerse sino sustituirlo por uno que sea conforme a esta Ordenanza.

SECCIÓN III

Disposiciones Comunes a los Usos y Edificaciones No Conformes

ARTÍCULO 92°.

Cualquier edificación en la cual se desarrolle un uso no conforme, si fuere dañado o destruido en una cantidad igual o superior al veinte por ciento (20%) de su área de construcción, sólo podrá ser reconstruido para convertirlo en uso y edificación conforme.

ARTÍCULO 93°.

Las medidas que, conforme a los artículos anteriores, le corresponde tomar a la Dirección de Ingeniería Municipal, se harán a través de la Dirección cuya competencia le sea inherente.

ARTÍCULO 94°.

De las decisiones tomadas podrá apelarse por ante el Concejo Municipal por los interesados dentro del plazo de diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha en que fueron notificados.

ARTÍCULO 95°.

Dentro de los ocho (8) días siguientes a la interposición del recurso, los apelantes podrán presentar los recaudos que consideren pertinentes. Vencido dicho término y dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes, se deberá decidir el recurso.

Las decisiones del Concejo Municipal sobre los recursos, agotan la vía administrativa.

ARTÍCULO 96°.

Los plazos a los que se refieren los Artículos 89° y 90° no podrán ser mayores de veinticuatro (24) meses.

CAPÍTULO XIII

Disposiciones Complementarias

ARTÍCULO 97°.

Localización de Usos Complementarios. En todas las zonas que establece esta Ordenanza, se permite la localización de usos complementarios del uso residencial; éstos usos son los de carácter Docente, Asistencial, Cultural, Religioso, Deportivos y las actividades dirigidas a prestar servicios públicos: Correos, Telégrafos, Teléfonos, Electricidad, Transporte y similares. La localización de los usos citados así como sus características de funcionamiento y construcción deben recibir la aproba-

ción previa de la Oficina Metropolitana de Planeamiento Urbano y la aprobación de la Dirección de Ingeniería Municipal.

ARTÍCULO 98°.

Control de la Densidad Residencial. En todo desarrollo residencial, el control de la densidad se lleva a cabo estableciendo relación entre las siguientes variables:

- Área de suelo (neto o bruto).
- Población Teórica.
- Área de construcción (bruta o neta).
- Capacidad de la edificación (número de viviendas o de dormitorios).

La densidad neta promedio, fijada para cada zona AO, interrelaciona el área de suelo neto y la población teórica; igualmente, el porcentaje de construcción, establecido en cada zonificación, interrelaciona el área de construcción con el área de suelo neto. Los índices especificados en el presente artículo permiten relacionar entre sí a la población teórica, el área de construcción y la capacidad de la edificación. De ese modo, en todo caso es posible determinar el valor correspondiente a cualquiera de las variables citadas.

Cuando se trata de una parcela, el área de construcción permitida puede obtenerse aplicando a la superficie de la misma (área de suelo neto), los porcentajes en la zonificación respectiva. En este caso, quedan por calcular mediante los índices aquí establecidos la capacidad de la edificación y la población teórica.

Si se trata de un lote, la población teórica se asigna en base a la densidad neta promedio correspondiente al área de oferta donde se localiza. En este caso, mediante la aplicación de los índices aquí establecidos, es necesario calcular el área de construcción permitida, la capacidad de la edificación y el área de suelo neto o área de suelo destinada a parcelas; esta última se determina partiendo de la relación porcentual entre área de construcción y área de parcela que fija la zonificación adoptada para el lote, según la tabla contenida en el artículo 17°.

A continuación se enumeran los índices aplicables según los casos y se indican los valores respectivos.

A. Para los casos de la vivienda unifamiliar y bifamiliar y de la vivienda perteneciente a la variante multifamiliar de la Zonificación R3.

- Área de construcción bruta imputable por habitante (construcción bruta/habitante).
- Promedio Familiar (Personas/Familia).

A efectos de aplicar esta Ordenanza, se establece un valor constante para este índice igual a cinco (5) personas.

1. Población teórica en parcelas. Se obtiene dividiendo el área total de construcción bruta por el área de construcción bruta imputable por habitante.

$$\text{Población Teórica} = \frac{\text{Construcción Bruta total}}{\text{Construcción. Bruta/habitante}}$$

2. Construcción bruta total en lotes. Se determina multi-

plicando la población teórica por el área de construcción bruta imputable por habitante.

$$\text{Construcción Bruta Total} = \text{Poblac. Teórica} \times \text{Construcción Bruta/Habitante.}$$

3. Suelo del lote destinado a parcelas. Se calcula dividiendo el área total de construcción bruta por la relación (porcentaje de construcción/100) que ella representa con respecto al área mínima de parcela establecida en la zonificación propuesta para el lote.

$$\text{Suelo Neto de Parcelas} = \frac{100 \times \text{Construc. Bruta total}}{\text{Porcentaje de Construc.}}$$

4. Número de viviendas en lotes y en parcelas. Resulta de dividir la población teórica por el promedio familiar.

$$\text{Número de viviendas} = \frac{\text{Población Teórica}}{\text{Personas / Familia}}$$

5. La tabla siguiente indica, para las zonificaciones R1, R2 y R3, el área de construcción bruta imputable por habitante, aplicable en lotes destinados a viviendas unifamiliar y bifamiliar.

CONSTRUCCIÓN BRUTA / HAB. (M²)

ZONIFICACIÓN VARIANTE	R1	R2	R3
Unifamiliar	160	120	80
Bifamiliar	-	120	45

En los casos de conjuntos y vivienda multifamiliar del R3 se aplicará en base al área neta lo siguiente:

$$\text{Población Teórica} = \frac{\text{Construcción neta total}}{\text{Construcción neta/Hab.}}$$

Construcción neta total = Población Teórica x Construcción neta/hab.

$$\text{Suelo neto de parcela} = \frac{100 \times \text{Construc. neta total}}{\text{Porcentaje de construcción}}$$

$$\text{N° de Vivienda} = \frac{\text{Población Teórica}}{\text{Personas/Familia}}$$

CONSTRUCCIÓN NETA / HAB. (M²)

POBLACIÓN TEÓRICA	N° VIVIENDA (SHAB/VIV.)	ÁREA NETA /HAB.(M²)
15	3	50
20	4	45
30	6	35
40	8	30
50	10	27
60	12	25
70	14	23.57

B. Para los casos de la vivienda perteneciente a la variación colectiva de las Zonificaciones R3, R4, R5, R6, R7 y a la variante multifamiliar de las Zonificaciones R4, R6 y R7:

- Área de construcción neta imputable por habitante (construcción Neta por habitante).
- Promedio de ocupación por dormitorio (personas por dormitorio).

- Área de construcción neta imputable por dormitorio (construcción neta por dormitorio). Este índice es igual al producto de los dos anteriores.

1. Número de dormitorios en parcelas. Se obtiene dividiendo el área total de construcción neta por el área de construcción neta imputable por dormitorio.

$$\text{Número de Dormitorios} = \frac{\text{Const. Neta Total}}{\text{Const. Neta/Dormitorio}}$$

2. Población teórica en parcelas. Resulta de multiplicar el número de dormitorios por el promedio de ocupación por dormitorio.

$$\text{Población Teórica} = \text{Número de Dormitorios} \times \text{personas por Dormitorio.}$$

3. Número de dormitorios en lotes. Se obtiene dividiendo la población teórica por el promedio de ocupación por dormitorio.

$$\text{Número de Dormitorios} = \frac{\text{Población Teórica}}{\text{Personas/Dormitorio}}$$

4. Construcción neta total en lotes. Se calcula multiplicando la población teórica por el área de construcción neta imputable por habitante.

$$\text{Construc. Neta Total} = \text{Poblac. Teórica} \times \text{Construc. Neta/Habitante.}$$

5. Suelo del lote destinado a parcelas. Se obtiene dividiendo el área total de construcción neta por la relación (porcentaje de construcción/100) que ella representa con respecto al área mínima de parcela establecida en la zonificación propuesta para el lote.

$$\text{Suelo Neto de Parcelas} = \frac{100 \times \text{Const. Neta total}}{\text{Porcentaje de Construc.}}$$

6. Número de viviendas en lotes y en parcelas. En los casos a que se refiere este aparte, el número de viviendas depende de la manera como se repartan los dormitorios entre las distintas unidades de vivienda, y no es determinante para calcular el valor de la población teórica de las parcelas.

7. La tabla siguiente contiene los valores de los índices que corresponden para cada zonificación.

ZONIFICACIÓN

ÍNDICE:	R3	R4	R5	R6	R7
Const. Neta/Hab. (m ²)	25	25	20	17	15
Personas/Dormitorio	1,4	1,5	1,6	1,7	1,8
Const. Neta/Dormitorio (m ²)	35	33	32	29	27

PARÁGRAFO PRIMERO:

Una vez determinada, para un lote, el área de suelo destinable a parcelas, según lo establecido al respecto en los Apartes A y B de este Artículo, y el área de suelo destinada a servicios, la superficie de terreno aprovechable que pudiere sobrar se destinará para uso recreacional propio del desarrollo.

PARÁGRAFO SEGUNDO:

Para los lotes y parcelas ubicados en el Sureste, no se aplica el Artículo 216° de la Ordenanza de Zonificación del Distrito Sucre vigente.

ARTÍCULO 99°.

Dormitorios Computables. Para efectos del cálculo del

número máximo de dormitorios a que se refiere el Aparte B del Artículo 98° se computará como dormitorio todo espacio claramente definido que pueda ser usado para dormir, con las siguientes excepciones:

A. Las áreas sociales de estar y recibo.

B. El espacio para comedor separado o integrado al área social.

C. La cocina y cualquier otra dependencia de servicio, incluyendo también el dormitorio de servicio, si éste se encuentra localizado entre esas dependencias y no es asimilable al grupo de dormitorios principales.

D. Los baños y los Vestuarios. En el número máximo de dormitorios tampoco se computan los dormitorios correspondientes al Pent-House y a la Conserjería.

ARTÍCULO 100°.

Número de Puestos de Estacionamiento. Toda parcela deberá satisfacer su demanda de estacionamiento en base a las siguientes disposiciones:

A. Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar.

1. En las parcelas pertenecientes a las Zonificaciones R1, R2, R3 y R4, se requerirán dos (2) puestos de estacionamiento por cada unidad de vivienda de los cuales uno (1) será techado.

2. En las parcelas pertenecientes a la zonificación R5, se requerirá un (1) puesto de estacionamiento por cada unidad de vivienda.

B. Vivienda Multifamiliar. Un (1) puesto de estacionamiento por cada ochenta metros cuadrados (80 m²) de área vendible destinada a vivienda, o un (1) puesto por unidad de vivienda, rigiendo siempre la condición más restrictiva. Igualmente se deberá exigir para toda edificación multifamiliar, un quince por ciento (15%) adicional en el número de puestos de estacionamiento, para destinar a los visitantes.

C. Comercio al Detal. Para el Comercio al Detal local, se establece un (1) puesto de estacionamiento por cada diez (10) metros cuadrados de área neta de construcción destinada a comercio o fracción de cinco metros cuadrados (5 m²).

D. Hoteles. Se regirá por las disposiciones especiales que sobre la materia han sido dictadas por el Concejo Municipal.

E. Oficinas. Un (1) puesto por cada cuarenta metros cuadrados (40 m²) de área de construcción neta, o fracción mayor de veinte metros cuadrados (20 m²) destinados a Oficinas.

F. Industrias. Un (1) puesto de estacionamiento por cada cien metros cuadrados (100 m²) de construcción neta

destinada a uso industrial, más el espacio necesario para carga y descarga.

G. Otros Usos. En el caso de usos no especificados en este artículo, el número de puestos será determinado por la Oficina Metropolitana de Planeamiento Urbano. La Oficina Metropolitana de Planeamiento Urbano, decidirá en los casos correspondientes a parcelas donde, por limitaciones de superficie o conformación inadecuada, no sea posible satisfacer la demanda propia de estacionamiento.

ARTÍCULO 101°.

Características de los Estacionamientos. Los espacios de estacionamiento deberán cumplir con los siguientes requisitos:

A. El estacionamiento descubierto, en parcelas multifamiliares o comerciales con áreas iguales o mayores de dos mil metros cuadrados (2.000 m²), no podrá ocupar más del treinta por ciento (30%) del área libre de la parcela.

B. El área de recreación establecida en el Artículo 102 no deberá ser perturbada por el estacionamiento.

C. En los retiros de frente no podrán disponerse espacios de estacionamiento, con la sola excepción de las parcelas pertenecientes a la Zona I (Industrial).

D. Los accesos a los estacionamientos deberán tener un ancho mínimo de tres metros con cincuenta centímetros (3,50 m) y un máximo de seis metros (6 m).

E. Cada parcela tendrá como máximo dos (2) accesos al estacionamiento, que servirán de entrada y salida; los accesos deberán parearse con los correspondientes a las parcelas vecinas. La Dirección de Ingeniería Municipal resolverá sobre la ubicación de los accesos en los casos especiales.

F. Los estacionamientos al descubierto, los sótanos o semisótanos y sus rampas de acceso, respetarán los retiros de frente establecidos y la integridad de la acera.

G. Los estacionamientos ubicados en estructuras superficiales. Dichas estructuras deberán respetar todos los retiros establecidos para la parcela de que se trate.

ARTÍCULO 102°.

Espacio Abierto de Recreación. Dentro de cada parcela destinada a vivienda multifamiliar deberá acondicionarse un espacio abierto para la recreación de los residentes, el cual cumplirá con los siguientes requisitos:

A. Tener una superficie mínima igual al treinta por ciento (30%) del área de la parcela.

B. Estar acondicionado como jardín.

C. Ser abierto y sin obstrucciones desde el suelo hacia el espacio, en sentido vertical.

D. Ser accesible y usable para todas las personas residentes en la parcela.

E. Estar ubicado directamente sobre la tierra, por lo menos en un veinte por ciento (20%) de su extensión.

F. Constituir una sola unidad de espacio.

G. Presentar pendientes menores del veinticinco por ciento (25%).

H. Ser integrable al área libre de la planta baja.

ARTÍCULO 103°.

Disposiciones Relativas a la Planta Baja de las Edificaciones Multifamiliares. En las plantas bajas de las edificaciones residenciales podrán localizarse los siguientes usos:

A. Vivienda.

B. Comercio. En caso de permitirse la mezcla de usos residencial y comercial.

C. Conserjería.

D. Servicios propios de la vivienda (recolección de basura, cuarto de máquinas, etc.).

E. Recreación techada para el uso de los residentes; dicha área ocupará una superficie no menor de treinta y cinco por ciento (35%) de la planta baja, y será integrable al espacio de recreación establecido.

F. Unidad de educación pre-escolar en conformidad con las normas que rigen sobre la materia.

ARTÍCULO 104°.

Disposiciones Relativas al Retiro de Frente. El retiro de frente se medirá a partir del derecho de vía establecido en el plano indicativo de vialidad matriz, o en los planos de la urbanización donde esté localizada la parcela. Aquellos casos con situaciones especiales se regirán por lo que establezca la Dirección de Ingeniería Municipal. Las áreas comprendidas en el retiro de frente estarán sujetas a las siguientes disposiciones:

A. Deberán ser tratadas como jardines.

B. Los elementos de deslinde con las parcelas vecinas deberán permitir la integración visual de dichas áreas.

C. No podrán destinarse para estacionamiento con la excepción de las parcelas pertenecientes a la Zona I (Industrial).

ARTÍCULO 105°.

Disposiciones Relativas a los Retiros Laterales Las áreas

comprendidas en los retiros laterales están sujetas a las siguientes disposiciones:

A. Cuando las edificaciones vecinas al lote de terreno donde se pretende construir no estén desarrolladas de acuerdo a los requerimientos de la presente Ordenanza o sean edificaciones de una (1) o dos (2) plantas, podrán adoptarse soluciones aisladas, adosadas o un lindero, o continuas.

En caso de adoptarse la alternativa de edificación aislada, los retiros laterales no podrán ser menores que los establecidos en el cuadro correspondiente.

En caso de adoptarse la solución de edificación adosada a un lindero, los propietarios deberán convenir la manera como se adosarán las construcciones.

B. Cuando las edificaciones vecinas a la parcela donde se pretende construir sean de tres (3) o más plantas, o estén desarrolladas de acuerdo a los requerimientos de la presente Ordenanza y hayan guardado los retiros laterales, la nueva edificación deberá ser aislada y mantener los retiros fijados por la zonificación que le corresponda.

C. No se otorgará permiso para realizar construcciones adosadas a un lindero común, sin la previa presentación del documento debidamente protocolizado que contenga, de manera expresa y categórica, la obligación recíproca de los propietarios colindantes de construir en la forma convenida y la constancia de la nota marginal correspondiente.

ARTÍCULO 106°.

Modificación de Retiros. La Dirección de Ingeniería Municipal, podrá aplicar condiciones relativas a los retiros laterales y de fondo, distintas a las especificadas en esta Ordenanza, cuando así lo dictamine la Oficina Metropolitana de Planeamiento Urbano.

ARTÍCULO 107°.

Áreas de Circulación. Las áreas de circulación no están incluidas en el porcentaje de construcción neto y deberán cumplir con las normas establecidas por la Comisión Venezolana de Normas Industriales (COVENIN).

ARTÍCULO 108°.

Sótanos. Se permitirá la construcción de sótanos o semi-sótanos dentro del área de la parcela, debiendo guardar el retiro mínimo de frente exigido.

Los sótanos no contarán para los efectos del cálculo del porcentaje de construcción y de ubicación, siempre y cuando éstos se destinen para estacionamiento de vehículos exclusivo del condominio. Las plantas dedicadas a estacionamientos que sobrepasen el nivel de la calle, no serán computables para área máxima de ubicación ni de construcción y la altura será reglamentada por la Ingeniería Municipal.

Estas plantas de estacionamiento deberán respetar los retiros mínimos de construcción establecidos para la parcela de que se trate.

ARTÍCULO 109°.

Hoteles y Similares. Se registrá por las disposiciones especiales que sobre la materia han sido dictadas por el Concejo Municipal.

ARTÍCULO 110°.

Estaciones de Servicios para Vehículos. En las áreas comerciales de categoría superior a la local se permitirá la instalación de estaciones de servicio, de acuerdo a los requisitos y normas vigentes sobre el particular.

La instalación de toda nueva estación de servicio deberá someterse a consulta previa ante la Oficina Metropolitana de Planeamiento Urbano para obtener el visto bueno de la misma.

ARTÍCULO 111°.

Sistema de Control de Incendios. Todas las edificaciones deberán cumplir con las normas establecidas por la Comisión Venezolana de Normas Industriales (COVENIN), para la prevención y extinción de incendios.

ARTÍCULO 112°.

Regalías Correspondientes a la Vivienda Multifamiliar.

Para la vivienda multifamiliar de las zonas R3, R4, R5, R6, R7, R8 y R9, se permiten todas las regalías que concede la Ordenanza de Zonificación del Distrito Sucre, a través de sus disposiciones complementarias.

La vivienda adicional o Pent-House se permitirán a razón de una unidad por cada vez que la superficie de la parcela cumpla con el área mínima establecida en la variante de la Zonificación respectiva; no se admite la tolerancia de área en este caso. El número máximo de viviendas adicionales estará representada por la parte entera del cociente resultante de dividir la superficie de la parcela por el área mínima permitida, además de las regalías allí concedidas, ésta Ordenanza establece otras áreas no computables como parte del área de construcción neta a saber:

A. Espacio para servicios educacionales que se incorporen a las edificaciones, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 103° o para compensar un déficit del servicio producido por integración de parcelas tal y como se indica en el Artículo 113°.

B. Estacionamiento techado de cualquier tipo, para servicio de los usuarios de la edificación.

C. Área techada para recreación de residentes o empleados, tales como: sala de fiesta, sala de juegos infantiles, gimnasios y similares.

ARTÍCULO 113°.

Integración de Parcelas.

A. Parcelas con igual zonificación.

Cuando las parcelas tengan la misma zonificación, el porcentaje de construcción se aplicará sobre el área total formada por la suma de las áreas de las parcelas, siempre que la integración cumpla con las siguientes condiciones:

1. Parcelas con frente hacia la misma calle.

- a) Las parcelas por integrarse deberán tener un linderero común en toda su longitud.
- b) El frente obtenido por la integración deberá ser continuo, sin interrupciones, y deberá cumplir con el frente mínimo establecido para la zona correspondiente.
2. Parcelas con frente hacia dos o más calles.
- a) Las parcelas por integrarse deberán tener un linderero común, con una longitud mínima equivalente al frente mínimo de parcela para la zona correspondiente.
- b) Por lo menos uno de los frentes de la parcela integrada deberá tener las dimensiones mínimas correspondientes al rango de área en el cual clasifica, según la zonificación a que pertenece.

B. Parcelas con diferente zonificación.

Si las parcelas tienen diferente zonificación, en cada una de ellas se aplicará el porcentaje de construcción, y se localizarán los usos que establece la zonificación respectiva. En estos casos, no se admite trasladar los usos que están permitidos en una zona a otra donde no se permiten, ni tampoco aplicar el porcentaje total a la suma de las áreas de las parcelas; no obstante, la construcción erigida en estas parcelas puede formar un conjunto, siempre y cuando la integración cumpla con las mismas condiciones exigidas para el caso de parcelas con igual zonificación en lo relativo a frente y linderos.

C. Cuando la integración de parcelas implique aumento en la densidad de población, y por lo tanto, demanda adicional de equipamiento escolar y deportivo, la nueva parcela deberá satisfacer tales demandas en base a los índices que señale la Oficina Metropolitana de Planeamiento Urbano.

D. La Dirección de Ingeniería Municipal, no autorizará integraciones de parcelas cuando alguna de ellas esté edificada para el momento de solicitar la integración.

ARTÍCULO 114°.

Tolerancias por Concepto de Área y Frente Mínimos. En ningún caso serán permitidas tolerancias por concepto de área y frente mínimos. Cuando se trate de parcelas con dos o más frentes, que no tengan continuidad longitudinal, no se considerará válida la suma de los frentes para establecer el frente mínimo reglamentario.

ARTÍCULO 115°.

Aplicación de Porcentajes de Ubicación. Los porcentajes de ubicación establecidos en la presente Ordenanza, se aplicarán sobre el área neta de la parcela.

ARTÍCULO 116°.

Compensación por Cesión Gratuita de Terreno. Cuando el propietario de una parcela de terreno ceda gratuitamente a la Municipalidad el área necesaria para el ensanche de las vías, o para otros servicios públicos, los porcentajes de construcción se determinarán en base al área bruta de la parcela y la superficie de construcción

permitida, se calculará aplicando dicho porcentaje a la misma área bruta. La superficie de construcción así calculada, podrá desarrollarse sobre el área neta de la parcela, mientras esta sea lo suficientemente grande y permita el cumplimiento de todas las disposiciones establecidas para la zona donde se encuentra ubicada la parcela.

Si la superficie cedida iguala o supera el veinticinco por ciento (25%) del área de la propiedad, se considerará como un caso especial para efectos de la compensación.

ARTÍCULO 117°.

Todos los proyectos de desarrollos a ser ejecutados por acción directa de los Organismos Nacionales, Estatales y Municipales y así como los patrocinados por dicho organismo sean destinados a vivienda dirigida a los sectores de menores recursos, se regirán por los objetivos generales que justifican la presente Ordenanza y por las condiciones de desarrollo correspondientes a cada zona y deberán ser presentadas ante la Oficina Metropolitana de Planeamiento Urbano y la Comisión Metropolitana de Urbanismo para su aprobación; estos desarrollos deberán ser objeto de tratamiento prioritario durante su tramitación y podrán ser considerados como casos especiales en cuanto a la aplicación de esta Ordenanza en aquellos aspectos de carácter complementario, que no modifiquen el uso establecido y la densidad neta que le corresponde a cada zona. Se entenderá por patrocinados, aquellos proyectos donde la participación del ente Estatal, Nacional o Municipal, garantice la calidad del proyecto, la suficiencia de servicios públicos y la prestación de servicios comunales, de conformidad con las normas dictadas sobre la materia. Se entenderá por vivienda dedicada a grupo de menores recursos, aquel tipo de vivienda que es objeto de regulación por parte del Estado, en cuanto a áreas mínimas y financiamiento. Se considerarán aspectos de carácter complementario entre la zonificación aquellos tales como ubicación, altura, retiros y las características de las áreas de estacionamiento.

ARTÍCULO 118°.

Control de la Contaminación Ambiental.

A. Disposiciones Generales. No se permitirá la instalación de quemadores o cualquier otro sistema de disposición de basura que expulse humo, polvo, olor o gases contaminantes del medio ambiente.

En todo edificio deberán existir espacios adecuados para la recolección y depósito de la basura hasta su disposición final. Estos espacios se diseñarán y construirán de acuerdo con los criterios, normas y especificaciones, establecidas por las autoridades sanitarias.

B. Disposiciones para Áreas Industriales. En las áreas señaladas en el Plano de Ordenamiento Espacial como I, deberán cumplirse las siguientes regulaciones:

1. Regulación sobre ruidos. El ruido resultante de cualquier actividad que se realice, bien sea en estructura abierta o cerrada, no deberá sobrepasar en ningún punto, los linderos de la parcela donde se desarrolle.

2. Regulación sobre Vibración. Ninguna actividad podrá crear o causar vibración que sobrepase los límites del lindero de la parcela donde se desarrolle.

3. Regulación sobre Polvo y Humo. No se permitirá el desarrollo de actividades que emitan polvo o humo al exterior. Para los efectos de la presente Ordenanza se establecen las siguientes definiciones: Polvo es cualquier partícula sólida capaz de ser transportada por el aire; Humo es cualquier emisión de materia visible hacia la atmósfera, proveniente de cualquier fuente, excepto la emisión de agua no contaminada.

4. Regulación relativa a los olores. No se permitirá el desarrollo de actividades que emitan olores que puedan ser detectados en cualquier punto fuera de los linderos de la parcela.

5. Regulación relativa a materias tóxicas o nocivas. No se permitirá el desarrollo de actividades que emitan a la atmósfera materias tóxicas o nocivas en estado sólido, líquido o gaseoso, incluyendo gases, polvos, vapores, humo y basura, que contengan propiedades químicas capaces de destruir o afectar la salud de las personas, u ocasionar daños a las propiedades, o al agua en cualquiera de sus formas.

6. Regulación sobre la humedad y el calor. No se permitirá desarrollar actividades que generen calor o humedad detectables fuera de los linderos de la parcela.

7. Regulaciones nacionales según el tipo de Industria. De acuerdo con el tipo de Industria se aplicarán las correspondientes regulaciones en vigencia.

Los casos considerados como especiales, en lo relativo al control de la contaminación ambiental, deberán ser sometidos a consulta ante la Oficina Metropolitana de Planeamiento Urbano, a fin de que ésta fije las directrices para su desarrollo.

ARTÍCULO 119°.

Edificaciones en Lotes de Terreno. Queda estrictamente prohibida la construcción en lotes de terreno no parcelados, dando así cumplimiento a todas las disposiciones legales sobre la materia, contenidas en la Ley de Ventas de Parcelas, Ordenanza sobre Arquitectura, Urbanismo y Construcciones en General, así como en la presente Ordenanza de Zonificación.

ARTÍCULO 120°.

Las disposiciones complementarias contenidas en la Ordenanza de Zonificación del Distrito Sucre, se aplicarán también en el Sector Sureste a condición de no colidir con lo establecido por la presente Ordenanza.

CAPÍTULO XIV

Disposiciones Finales

ARTÍCULO 121°.

Los casos no previstos en la presente Ordenanza serán resueltos por el Concejo Municipal, previo informe favorable de la Comisión Metropolitana de Urbanismo.

ARTÍCULO 122°.

Los Oficios relativos a asignación de uso, emanados en fecha anterior a la entrada en vigencia de esta Ordenanza, se regirán por las normas siguientes:

A. Los Oficios relativos a asignación de usos emanados en fecha anterior al 1° de Enero de 1973, que hubiesen sido ratificados por la Cámara Municipal, se mantienen vigentes.

B. Los Oficios relativos a asignación de usos emanados con fecha anterior al 1° de Enero de 1973 y que hayan cumplido el procedimiento previsto en el Artículo 7° del Acuerdo N° 29, por el cual se sancionó la Ordenanza de Ordenamiento Espacial de la Hoya Baruta - El Hatillo de fecha 30-8-75 se mantienen vigentes.

C. Los Oficios relativos a asignación de usos, aprobados por el Concejo Municipal, después del 1° de Enero de 1973 y resueltos de conformidad a lo acordado por ese Cuerpo en su Sesión del día 30 de Enero de 1973, se mantienen vigentes.

D. Los Oficios relativos a asignación de usos emanados en fecha posterior al 30 de Enero de 1973 y hasta la fecha de entrada en vigencia de esta Ordenanza, que hubiesen sido aprobadas por la Cámara Municipal, quedan vigentes.

ARTÍCULO 123°.

En aquellos casos de desarrollos en los que se comprobara que existen diferencias entre los linderos contenidos en los planos de Zonificación que forman parte de esta Ordenanza, y los linderos reales del desarrollo correspondiente, la Oficina Metropolitana de Planeamiento Urbano estudiará el caso y lo someterá a consideración de la Comisión Metropolitana de Urbanismo. De ser procedente se solicitará del Concejo Municipal del Distrito Sucre la aprobación de la rectificación correspondiente debiéndose publicar en la Gaceta Municipal el plano con la rectificación.

ARTÍCULO 124°.

A partir de la entrada en vigencia de esta Ordenanza, cualquier disposición contenida en las Ordenanzas, Decretos y Resoluciones Municipales vigentes y que colidan con ella, quedarán sin efecto para el Sector Sureste; se exceptúan los casos previstos en los Artículos 6° y 7° de esta Ordenanza.

ARTÍCULO 125°.

A partir de la fecha de aprobación de la presente Ordenanza, todos los Organismos encargados de prestar servicios públicos deberán elaborar un plan de implementación y desarrollo en su respectiva competencia, que permita en el lapso de un (1) año efectuar una evaluación de la misma y generar un paralelismo entre dotación de servicio y crecimiento poblacional.

ARTÍCULO 126°.

Todas las áreas de propiedad Municipal que en el pasado fueron cedidas transitoriamente al INOS (Instituto Nacional de Obras Sanitarias) para instalar los sistemas de bombeo de agua para una serie de urbanizaciones, pero que ya hoy en día no se utilizan más, serán destinadas como parcelas cultural recreacional, en las que de común acuerdo con las Asociaciones de Vecinos respectivas, se podrán, según cada caso y de acuerdo con las Asociaciones, construir pequeñas casas de la Cultura que podrán también servir de asiento a la Asociación de Vecinos o cualquier instalación deportiva recreacional.

ARTÍCULO 127°.

Una vez aprobada la presente Ordenanza, la Unidad Administrativa de Servicios Públicos para las Urbanizaciones (U.A.S.P.U.) adscrita a la Dirección de Ingeniería Municipal, se encargará de promover todas las acciones necesarias para implementar el plan de dotar al sector de los servicios públicos que requerirá su población.

PARÁGRAFO ÚNICO:

La Dirección de Ingeniería Municipal no autorizará la construcción de viviendas y otras edificaciones en aquellos desarrollos que no hayan sido incorporados a las redes de servicios públicos correspondientes y al sistema vial del Sector, que cuenten con capacidad suficiente para absorber las demandas de tales servicios y los volúmenes vehiculares que generen esos desarrollos.

ARTÍCULO 128°.

Una vez sancionada y puesta en vigencia la presente Ordenanza la Dirección de Ingeniería Municipal a través de la Unidad Administrativa de Servicios Públicos para las Urbanizaciones (U.A.S.P.U.) hará una evaluación periódica de los permisos de construcción concedidos en el Sector, a fin de verificar el cabal cumplimiento de la relación entre población y oferta de servicios públicos establecidos en la Ordenanza.

A tal efecto, se establecerán umbrales precisos para los servicios básicos mediante los cuales se asociarán cuotas de población a la construcción de determinadas obras capaces de permitir la adecuada dotación de los servicios públicos fundamentales.

ARTÍCULO 129°.

El plan del Sureste que da origen a esta Ordenanza deberá ser revisado, en un plazo no mayor de cinco (5) años y la Ordenanza ajustada consecuentemente, si fuere el caso.

La Oficina Metropolitana de Planeamiento Urbano, será el organismo encargado de realizar dichos estudios, con la colaboración continua de la Ingeniería Municipal.

ARTÍCULO 130°.

Todo desarrollo Urbanístico, de conjunto o construcción en general en el Sector Sureste, pagará impuestos según

la nueva tasa impositiva para el Sector, que deberá ser aprobada en un lapso no mayor de tres (3) meses contados a partir de la publicación de la presente Ordenanza en la Gaceta Municipal.

ARTÍCULO 131°.

Dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la aprobación de esta Ordenanza, el Concejo Municipal del Distrito Sucre del Estado Miranda, deberá aprobar el documento de Instrumentación elaborado por la Oficina Metropolitana de Planeamiento Urbano, que define las acciones que conducirán al logro de los objetivos expresados en el Plan Zonal del Sureste, origen de esta Ordenanza.

ARTÍCULO 132°.

Se crea la Junta Promotora del Plan Zonal del Sureste Sector Hoya Baruta-El Hatillo, la cual estará integrada por un representante de la Comisión de Urbanismo del Concejo Municipal, un representante de la Comisión de Relaciones con la Comunidad, un representante de la Ingeniería Municipal y dos representantes de los Vecinos, designado por las Asociaciones de Vecinos existentes en el Sector Hoya Baruta-El Hatillo, que estén creadas conformes a lo previsto en la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

ARTÍCULO 133°.

La Junta Promotora del Plan Zonal del Sector Sureste Hoya Baruta-El Hatillo, tendrá las siguientes atribuciones:

A. Vigilar el cumplimiento de las normas contenidas en esta Ordenanza y de las acciones previstas para la implementación del Plan Zonal.

B. Presentar ante el Concejo Municipal proposiciones para la actualización e implementación del Plan Zonal del Sureste Hoya Baruta-El Hatillo.

C. Promover y apoyar ante los Organismos Públicos o Privados, Nacionales, Estatales y Municipales, las iniciativas y las ejecutorias relacionadas con las obras necesarias para dotar de servicios públicos al Sector y para aumentar la capacidad de los existentes.

D. Solicitar y obtener el asesoramiento técnico de los órganos que integran las autoridades Urbanísticas Municipales del Distrito Sucre.

E. Velar porque las acciones de desarrollo urbanístico a ejecutarse en el Sector Sureste, Hoya Baruta-El Hatillo, estén condicionados a la garantía de la existencia de los servicios en el volumen requerido, de acuerdo a lo previsto en el Artículo 127° de esta Ordenanza.

F. Dictar su Reglamento Interno.

G. Cualesquiera que le sean atribuidas.

PARÁGRAFO PRIMERO:

Las atribuciones de la Junta Promotora del Plan Zonal del Sureste, Sector Hoya Baruta-El Hatillo se ejercerán sin perjuicio de las que de naturaleza similar o coincidente corresponden a las respectivas Asociaciones de Vecinos existentes en el Sector o a los distintos órganos Administrativos del Concejo Municipal.

PARÁGRAFO SEGUNDO:

Las autoridades urbanísticas Municipales del Distrito Sucre, informarán oportunamente a la Junta sobre la tramitación de solicitudes para la realización de nuevos desarrollos urbanísticos en el Sector del Sureste Hoya Baruta-El Hatillo.

Sobre los estudios que se realicen para evaluar la capacidad de los servicios en el Sector, así como cualquiera otra información necesaria para el mejor cumplimiento de sus funciones.

ARTÍCULO 134°.

El Concejo Municipal del Distrito Sucre del Estado Miranda, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la aprobación de esta Ordenanza, designará los integrantes de la Junta Promotora Del Plan Zonal del Sector Sureste.

ARTÍCULO 135°.

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación.

ARTÍCULO 136°.

Publíquese en la Gaceta Municipal.
Dada, firmada y sellada en el Salón de Sesiones del Concejo Municipal del Distrito Sucre del Estado Miranda, en Petare a los trece (13) días del mes de octubre de mil novecientos ochenta y tres (1983). AÑOS: 173° de la Independencia y 124° de la Federación.

El Presidente,
Enrique Mendoza D'Ascoli

La Secretaria Municipal
Guadalupe De Del Cerro