



# GACETA MUNICIPAL

**REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA  
ESTADO MIRANDA  
MUNICIPIO BARUTA**

A LOS VEINTICUATRO DIAS DEL MES DE ENERO DE 2007  
AÑO 196 DE LA INDEPENDENCIA Y 147 DE LA FEDERACION

NUMERO EXTRAORDINARIO: 016-01/2007  
AÑO:MMVII MES:01

**ORDENANZA SOBRE GACETA MUNICIPAL ARTÍCULO 4°, LITERAL B, PARAGRAFO ÚNICO**  
TODAS LAS ORDENANZAS, REGLAMENTOS, ACUERDOS, DECRETOS, RESOLUCIONES, DEMÁS ACTOS Y DOCUMENTOS  
DEBERÁN SER PUBLICADOS ANTES DE QUINCE (15) DIAS DEL MES SIGUIENTE A SU SANCIÓN.  
DICHA PUBLICACIÓN LES OTORGARÁ AUTENTICIDAD LEGAL.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO BARUTA DEL ESTADO MIRANDA, EN USO DE LAS ATRIBUCIONES LEGALES QUE LE CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 168, NUMERAL 2 Y 178 DE LA CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA; Y, NUMERAL 1 DEL ARTÍCULO 95 DE LA LEY ORGÁNICA DEL PODER PÚBLICO MUNICIPAL, SANCIONA LA SIGUIENTE:

## **ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DE LOS SECTORES DE SANTA CRUZ DEL ESTE, EL ROSARIO Y LA COROMOTO, MUNICIPIO BARUTA DEL ESTADO MIRANDA**

Contiene: 43 Páginas

# GACETA MUNICIPAL

---

**REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA  
ESTADO MIRANDA  
MUNICIPIO BARUTA**

El Concejo Municipal del Municipio Baruta del Estado Miranda, en uso de las atribuciones que le confieren los Artículos 54 numeral 1, 92 y 95 numeral 1 de la Ley Orgánica del Poder Público Municipal, sanciona la siguiente:

**ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DE LOS SECTORES  
DE SANTA CRUZ DEL ESTE, EL ROSARIO Y LA COROMOTO,  
MUNICIPIO BARUTA, ESTADO MIRANDA.**

**TÍTULO I  
DISPOSICIONES GENERALES**

**CAPITULO I  
OBJETO**

**ARTÍCULO 1º:** Esta Ordenanza tiene por objeto asignar las variables urbanas fundamentales de los inmuebles localizados en el sector Santa Cruz del Este de la Parroquia Nuestra Señora del Rosario y los sectores de El Rosario y La Coromoto de la Parroquia Las Minas, localizados en el Municipio Baruta del Estado Miranda, con el fin de ordenar y mejorar el desarrollo urbanístico de estos sectores, así como reglamentar las actuaciones públicas o privadas que se realicen en los mismos, con ocasión del desarrollo urbano, conforme con lo dispuesto en la legislación vigente.

**ARTÍCULO 2º:** Forman parte integrante del presente instrumento, los siguientes documentos:

- A. La memoria descriptiva de los documentos del Plan Especial.
- B. Los anexos de la presente Ordenanza, los cuales son:
  - i. El Plano de Organización Espacial o Zonificación.
  - ii. El Plano de Vialidad y Transporte.
  - iii. Listado de Usos Específicos.
  - iv. Glosario de Términos.

**CAPITULO II  
AMBITO ESPACIAL**

**Artículo 3º:** El ámbito espacial de aplicación de esta Ordenanza corresponde al área del Plan Especial de los sectores Santa Cruz del Este, El Rosario y La Coromoto, y se encuentra comprendido entre los siguientes puntos referenciales:

Norte: Centro Italo-Venezolano.  
Sur: Urbanización Terrazas del Club Hípico.  
Este: El sector Las Minas de Baruta.

# GACETA MUNICIPAL

Oeste: Centro Comercial La Pirámide, Centro Comercial Parque Humboldt y Autopista Prados del Este.

Todo lo anterior se traduce en una poligonal urbana, cuyos vértices están definidos por las coordenadas referidas al Sistema Geodésico Nacional REGVEN, y se especifican a continuación:

Vértice	Norte	Este	Vértice	Norte	Este	Vértice	Norte	Este
1	1156220,452	733945,282	55	1155579,641	733679,489	109	1156228,563	733253,040
2	1156159,332	733987,142	56	1155582,687	733666,868	110	1156252,179	733251,038
3	1156122,820	734011,671	57	1155585,218	733666,222	111	1156264,047	733259,090
4	1156111,384	734016,159	58	1155585,738	733649,837	112	1156269,604	733244,982
5	1156096,981	734025,906	59	1155580,570	733629,705	113	1156291,146	733208,213
6	1156084,363	734040,467	60	1155580,542	733625,294	114	1156300,539	733179,156
7	1156073,078	734057,652	61	1155584,868	733613,295	115	1156305,553	733146,639
8	1156067,416	734063,393	62	1155597,942	733591,157	116	1156309,033	733133,045
9	1156059,098	734065,203	63	1155596,467	733586,025	117	1156318,321	733113,581
10	1156044,657	734069,247	64	1155609,570	733562,637	118	1156322,753	733113,552
11	1156025,827	734072,441	65	1155616,640	733562,048	119	1156327,120	733108,893
12	1156007,870	734075,192	66	1155632,275	733546,193	120	1156364,270	733061,340
13	1155990,325	734073,991	67	1155634,805	733548,068	121	1156393,320	733050,330
14	1155973,194	734068,838	68	1155638,554	733543,632	122	1156411,860	733051,100
15	1155959,987	734060,588	69	1155641,709	733544,873	123	1156435,880	733062,580
16	1155952,485	734053,179	70	1155659,973	733524,513	124	1156481,440	733106,530
17	1155938,002	734034,803	71	1155678,081	733501,710	125	1156481,410	733117,140
18	1155925,229	734016,421	72	1155692,685	733521,156	126	1156434,410	733082,830
19	1155910,062	734008,956	73	1155700,239	733521,107	127	1156420,860	733075,910
20	1155900,337	734007,939	74	1155703,308	733509,114	128	1156411,140	733081,990
21	1155882,569	734010,239	75	1155703,239	733498,401	129	1156381,870	733116,370
22	1155866,465	734024,393	76	1155728,941	733481,218	130	1156351,030	733110,390
23	1155836,394	734049,446	77	1155750,489	733474,110	131	1156334,370	733110,780
24	1155811,624	734059,335	78	1155766,218	733472,115	132	1156339,462	733127,116
25	1155790,021	734058,396	79	1155806,973	733446,010	133	1156338,079	733162,390
26	1155769,455	734050,966	80	1155820,758	733436,473	134	1156332,582	733177,501
27	1155735,755	734016,604	81	1155831,399	733426,951	135	1156330,270	733218,459
28	1155717,299	734001,595	82	1155840,211	733426,260	136	1156327,045	733251,660
29	1155688,060	733988,818	83	1155849,729	733438,177	137	1156320,288	733271,526
30	1155660,919	733967,996	84	1155876,931	733422,777	138	1156300,815	733304,260
31	1155652,114	733949,826	85	1155888,179	733409,467	139	1156283,440	733332,372
32	1155650,045	733945,181	86	1155906,624	733387,232	140	1156275,188	733350,040
33	1155647,503	733940,515	87	1155911,875	733373,362	141	1156275,180	733350,040
34	1155644,613	733936,094	88	1155914,434	733365,503	142	1156277,032	733398,884
35	1155642,214	733932,920	89	1155916,332	733356,342	143	1156276,265	733434,749
36	1155635,698	733926,929	90	1155917,607	733351,759	144	1156276,974	733452,357
37	1155629,096	733921,428	91	1155924,656	733331,453	145	1156275,796	733468,556
38	1155622,250	733916,246	92	1155928,450	733312,474	146	1156268,314	733500,955
39	1155615,160	733911,403	93	1155932,943	733300,682	147	1156250,455	733535,349
40	1155607,857	733906,905	94	1155938,792	733296,724	148	1156234,458	733560,487
41	1155601,899	733903,574	95	1155943,315	733289,506	149	1156227,724	733589,802
42	1155547,119	733867,433	96	1155945,909	733286,876	150	1156204,818	733617,683
43	1155528,964	733856,350	97	1155936,057	733277,786	151	1156175,494	733638,910
44	1155509,682	733845,647	98	1155941,034	733239,184	152	1156158,596	733644,414
45	1155502,849	733841,854	99	1155958,601	733229,265	153	1156147,553	733662,191
46	1155489,416	733834,131	100	1155963,628	733199,826	154	1156137,019	733698,862
47	1155486,118	733832,302	101	1155951,763	733182,909	155	1156140,285	733727,342
48	1155483,435	733830,538	102	1155976,935	733144,199	156	1156129,369	733770,551
49	1155477,645	733826,684	103	1156002,195	733082,345	157	1156116,593	733811,462
50	1155509,095	733787,823	104	1156002,195	733082,346	158	1156130,628	733838,714
51	1155515,902	733770,138	105	1156022,110	733097,467	159	1156150,538	733867,037
52	1155515,514	733711,541	106	1156103,348	733167,099	160	1156164,103	733891,223
53	1155549,413	733696,830	107	1156192,637	733235,908	161	1156182,197	733902,837
54	1155560,066	733688,564	108	1156216,731	733250,531	162	1156201,336	733916,565

# GACETA MUNICIPAL

---

## TITULO II REGULACIÓN Y EL USO DEL SUELO

### CAPITULO I DISPOSICIONES FUNDAMENTALES Y NOMENCLATURA

**ARTÍCULO 4°:** Esta ordenanza contempla para los sectores de Santa Cruz del Este, El Rosario y La Coromoto, un conjunto de zonas definidas según el uso principal permitido y se clasifican de la siguiente manera:

#### A. ZONAS MIXTAS (ZM)

ZONA VCS	Vivienda con comercio y servicios
ZONA VCSR	Vivienda con comercio y servicios con restricciones

#### B. ZONAS DE CORREDORES COMERCIALES (ZCC)

ZONA CCL	Corredor Comercial Local
ZONA CCV	Corredor Comercial Vecinal

#### C. ZONAS DE PROTECCIÓN (ZP)

ZONA PRGH	Zona de Protección por Riesgo Geotécnico y/o Hidráulico
ZONA AVP	Zona Áreas Verdes a Preservar

#### D. ZONAS DE EQUIPAMIENTOS URBANOS (ZEU)

ZONA SE	Servicio Educacional
ZONA SA	Servicio Asistencial
ZONA SR	Servicio Religioso
ZONA SRD	Servicio Recreacional y Deportivo
ZONA SCP	Servicio Centro Polifuncional

**ARTÍCULO 5°:** En todas las Zonas definidas para Santa Cruz del Este, El Rosario y La Coromoto, se permitirán única y exclusivamente los usos definidos en el anexo denominado "Listado de Usos Específicos", el cual forma parte de la presente ordenanza.

### CAPITULO II DE LAS VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES

**ARTÍCULO 6°:** Las variables urbanas fundamentales relativas a las edificaciones, consideradas para el desarrollo de los terrenos localizados en las diferentes Zonas de Santa Cruz del Este, El Rosario y La Coromoto, son las siguientes:

- A. El uso previsto en la zonificación.
- B. El retiro de frente y el acceso.
- C. El porcentaje de ubicación.

# GACETA MUNICIPAL

---

- D. El porcentaje de construcción.
- E. La altura de las edificaciones, expresada en metros lineales o en número de pisos.
- F. Las restricciones previstas por seguridad, riesgo, estabilidad, salubridad y protección ambiental.
- G. El área mínima de parcela.
- H. Todas las demás variables a que se refieren las disposiciones contenidas en esta ordenanza, otras ordenanzas y leyes que sean aplicables.

**ARTÍCULO 7°:** Las variables urbanas definidas en esta ordenanza se establecerán con límites superiores e inferiores. Cada caso requiere una revisión particular para la asignación específica de variables en cada zona, a los fines de atender los requerimientos particulares de cada parcela y estructura para mejorar la calidad de vida de los habitantes del sector. La aplicación de este artículo estará a cargo de la dependencia encargada en materia de control urbano.

## TITULO III DISPOSICIONES ESPECÍFICAS A CADA ZONA

### CAPITULO I ZONAS MIXTAS

**ARTÍCULO 8°:** Las Zonas Mixtas son aquellas que admiten la construcción, refacción o modificación de edificaciones a ser destinadas para vivienda, como uso principal, permitiéndose el establecimiento de otros usos como apoyo al de vivienda.

**ARTÍCULO 9°:** En las Zonas Mixtas serán permitidos los siguientes usos:

- A. Vivienda Unifamiliar, representada por parcelas que contienen una (1) sola unidad de vivienda.
- B. Vivienda Bifamiliar, representada por parcelas que contienen dos (2) unidades de vivienda.
- C. Vivienda Multifamiliar, representada por parcelas que contienen tres (3) o más unidades de vivienda.
- D. Comercial de carácter local como apoyo al uso de vivienda, donde el comercio ocupará exclusivamente la planta baja de la edificación.
- E. Servicios como apoyo al uso de vivienda, donde dichos servicios ocuparán exclusivamente la planta baja de la edificación

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Una (1) o más viviendas, según el caso, podrán ocupar la totalidad de la edificación como uso exclusivo.

**Artículo 10:** En las Zonas Mixtas se permitirá la localización de usos de apoyo al de vivienda en parcelas que cumplan con las siguientes condiciones:

- A. Parcela Mínima: 100 m<sup>2</sup>.
- B. Pendiente máxima de terreno: 40%.

# GACETA MUNICIPAL

- C. Certificado de dotación de servicios por parte de la empresa prestadora de los mismos, tales como: luz, agua, cloacas y drenajes.
- D. Cuando su localización no afecte el flujo vehicular y peatonal, no sea contaminante y perturbador de la tranquilidad de los residentes.

**ARTÍCULO 11:** Las Zonas Mixtas contemplan dos categorías de zonificación de acuerdo a los niveles de riesgo que las caracterizan y son las siguientes:

- A. ZONA: VCS Vivienda con Comercio y Servicios
- B. ZONA: VCSR Vivienda con Comercio y Servicios con Restricciones

**ARTÍCULO 12:** Las Zonas Vivienda con Comercio y Servicios son aquellas áreas que presentan condiciones de bajo a moderado riesgo geotécnico para edificaciones destinadas al uso de vivienda que permiten los usos de comercio de carácter local y servicios, como apoyo al uso de vivienda.

**ARTÍCULO 13:** Las variables urbanas fundamentales que regirán el desarrollo de las Zonas Vivienda con Comercio y Servicios, se definen de la siguiente forma:

Área de parcela (mts <sup>2</sup> )	Frente Mínimo (mts)	Área de Ubicación Máxima (%)	Patios Internos Mínimos (%)	Área de Construcción Máxima (%)	Altura Máxima	
					(mts)	N° pisos
50 A100	5	100	10	360	12	4
MÁS DE 100	6	100	12	440	15	5

**ARTÍCULO 14:** Las Zonas Vivienda con Comercio y Servicios con Restricciones, son aquellas áreas geológicamente inestables que en la actualidad no presentan evidencia de activación de procesos geomorfológicos y destinadas para edificaciones de uso de vivienda que permiten los usos de comercio de carácter local y servicios, como apoyo al uso de vivienda.

**ARTÍCULO 15:** Las variables urbanas fundamentales que regirán el desarrollo de las Zonas Vivienda con Comercio y Servicios con Restricciones, se definen de la siguiente forma:

Área de parcela (mts <sup>2</sup> )	Frente Mínimo (mts)	Área de Ubicación Máxima (%)	Patios Internos Mínimos (%)	Área de Construcción Máxima (%)	Altura Máxima	
					(mts)	N° pisos
50 A100	5	100	10	250	10	3
MÁS DE 100	6	100	12	300	12	4

## CAPITULO II ZONAS DE CORREDORES COMERCIALES

**ARTÍCULO 16:** Las Zonas de Corredores Comerciales son aquellas donde se admite la construcción, refacción o modificación menor de edificaciones para destinarlas al uso comercial local y vecinal, como uso principal, permitiéndose el

# GACETA MUNICIPAL

establecimiento de otras actividades definidas como usos de vivienda y de servicios.

**ARTÍCULO 17:** En las Zonas de Corredores Comerciales serán permitidos los siguientes usos:

- A. Uso Comercial de carácter local o vecinal como uso principal, donde esta actividad podrá ocupar todas las plantas de la edificación.
- B. Uso Vivienda Multifamiliar que admite la localización de tres (3) o más unidades de vivienda, donde esta actividad se implantará exclusivamente a partir de la tercera planta de la edificación.
- C. Uso de Servicios como apoyo al uso comercial, donde esta actividad podrá ocupar una sola planta de la edificación.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Sólo el uso Comercial podrá ocupar la totalidad de la edificación como uso exclusivo.

**ARTÍCULO 18:** Las Zonas de Corredores Comerciales contemplan dos categorías de zonificación de acuerdo a los niveles de comercio que las caracterizan y son las siguientes:

- A. ZONA: CCL Corredor de Comercio Local
- B. ZONA: CCV Corredor de Comercio Vecinal

**PARÁGRAFO ÚNICO:** En el caso de los inmuebles ubicados desde la Calle Coromoto, en dirección norte y paralelos a la Carretera Vieja Caracas-Baruta, el uso Corredor Comercial se restringe hasta una distancia no mayor de treinta (30) metros a partir de la acera de la vía, en función de situarse sobre espacios sin problemas geológicos.

**ARTÍCULO 19:** Las Zonas Corredor de Comercio Local, son aquellas áreas destinadas al uso comercial definido como corredor comercial local y admiten los usos de Vivienda y de Servicios.

**ARTÍCULO 20:** Las variables urbanas fundamentales que regirán el desarrollo de las Zonas Corredor de Comercio Local se definen de la siguiente forma:

Área de parcela (mts <sup>2</sup> )	Frente Mínimo (mts)	Área de Ubicación Máxima (%)	Pacios Internos Mínimos (%)	Área de Construcción Máxima (%)	Altura Máxima	
					(mts)	N° pisos
100	10	100	15	425	16	5

**ARTÍCULO 21:** Las Zonas Corredor de Comercio Vecinal, son aquellas áreas destinadas al uso comercial definido como corredor comercial vecinal y admiten los usos de Vivienda y de Servicios.

**ARTÍCULO 22:** Las variables urbanas fundamentales que regirán el desarrollo de las Zonas Corredor de Comercio Vecinal se definen de la siguiente forma:

# GACETA MUNICIPAL

---

Área de parcela (mts2)	Frente Mínimo (mts)	Área de Ubicación Máxima (%)	Pacios Internos Mínimos (%)	Área de Construcción Máxima (%)	Altura Máxima	
					(mts)	N° pisos
200	10	100	15	500	23	7

## CAPITULO III ZONAS DE PROTECCIÓN

**ARTÍCULO 23:** Las Zonas de Protección son áreas con restricciones para el uso urbano por moderado o alto riesgo geotécnico, hidrológico, altas pendientes o vegetación a proteger.

**ARTÍCULO 24:** Las Zonas de Protección contemplan dos categorías de zonificación de acuerdo a los niveles que las caracteriza, y son las siguientes:

- A. ZONA: PRGH Zona Protección por Riesgo Geotécnico o Hidráulico
- B. ZONA: AVP Zona Áreas Verdes a Preservar

**ARTÍCULO 25:** La Zona de Protección por Riesgo Geotécnico o Hidráulico, son aquellas áreas con restricciones para el uso urbano por alto riesgo geotécnico, hidrológico o altas pendientes, donde no se admite la construcción de edificaciones.

**ARTÍCULO 26:** Las Zonas Áreas Verdes a Preservar son las áreas cuyas condiciones y características naturales permiten su acondicionamiento a los fines del desarrollo de actividades para el esparcimiento y disfrute. Se permitirá la ejecución de obras destinadas para conexión peatonal.

## CAPITULO IV ZONAS DE EQUIPAMIENTO URBANO

**ARTÍCULO 27:** Las Zonas de Equipamiento Urbano son aquellas áreas de propiedad pública o privada que se destinan exclusivamente para la localización de instalaciones cuyo propósito es prestar los servicios propios de los equipamientos urbanos.

**ARTÍCULO 28:** Las condiciones de desarrollo de las Zonas de Equipamiento Urbano estarán sujetas a las consideraciones del ejecutivo municipal, previa presentación de un proyecto de conjunto que cumpla con todos los requerimientos técnicos de la normativa aplicable.

**ARTÍCULO 29:** Las Zonas de Equipamiento Urbano contemplan unas categorías de zonificación de acuerdo al tipo de equipamiento a ser implantado, que son los siguientes:

- A. ZONA: SE Servicio Educativo
- B. ZONA: SA Servicio Asistencial
- C. ZONA: SR Servicio Religioso
- D. ZONA: SRD Servicio Recreacional y Deportivo



# GACETA MUNICIPAL

---

## E. ZONA: SCP Servicio Centro Polifuncional

**ARTÍCULO 30:** Las Zonas Servicio Educativo son los terrenos destinados al funcionamiento de equipamiento relacionado al uso educativo.

**ARTÍCULO 31:** En las Zonas Servicio Educativo se han establecido cuatro (4) niveles, que corresponden con los niveles de enseñanza contemplados por la autoridad competente. Estos niveles tienen carácter acumulativo, permitiéndose por lo tanto, en los niveles superiores, las actividades propias de los niveles inferiores.

- A. Nivel SE-P Educación Preescolar.
- B. Nivel SE-B Educación Básica.
- C. Nivel SE-D Educación Diversificada.
- D. Nivel SE-CEI Centro de Educación Integral.

**ARTÍCULO 32:** Las Zonas Servicio Asistencial son los espacios destinados al funcionamiento de equipamiento relacionado con el uso asistencial y cualquier otro uso específico asociado a los servicios de salud pública.

**ARTÍCULO 33:** En las Zonas Servicio Asistencial se han establecido dos (2) categorías definidas en este artículo, las cuales corresponden con los niveles de atención contemplados por la autoridad competente:

- A. Categoría SA-I Atención primaria
- B. Categoría SA-II Segundo nivel de atención con especializaciones sin servicio de hospitalización.

**ARTÍCULO 34:** Las Zonas Servicio Religioso son los espacios destinados al funcionamiento del equipamiento relacionado con el uso religioso, donde se permiten edificaciones destinadas a iglesias de cualquier religión, reconocida en el país por las autoridades competentes.

**ARTÍCULO 35:** Las Zonas Servicio Recreativo y Deportivo son los espacios destinados para prestar el uso recreativo y deportivo. Podrán ser consideradas parte integrante de las áreas destinadas al uso educativo.

**ARTÍCULO 36:** Las Zonas Servicio Recreativo y Deportivo son las áreas destinadas a Parques y Campos Deportivos, y se clasifican en tres categorías:

- A. Categoría SRD-CD Campos Deportivos.
- B. Categoría SRD-PP Parques y Plazas.
- C. Categoría SRD-PU Parque Urbano.

**ARTÍCULO 37:** En las Zonas Servicio Recreativo y Deportivo sólo se permite la construcción, modificación y refacción de edificaciones destinadas al servicio recreativo y deportivo.

# GACETA MUNICIPAL

---

**ARTÍCULO 38:** Las Zonas Servicio Polifuncional son los espacios donde se ubican diversos equipamientos de servicios públicos.

**ARTÍCULO 39:** Las Zonas Servicio Polifuncional permiten la construcción, reconstrucción y refacción de edificaciones que permitan la combinación integrada de los siguientes usos específicos:

- A. Deportivo.
- B. Cultural.
- C. Biblioteca.
- D. Oficinas Administrativas Municipales.
- E. Oficinas de Atención al Público de Servicios: telefonía fija y móvil, correos, agua, electricidad, aseo urbano, televisión por cable.
- F. Estacionamiento.
- G. Sede de Asociaciones Vecinales.
- H. Módulo Policial.
- I. Mercado Popular
- J. Educativo
- K. Asistencial
- L. Comercio Local
- M. Recreacional y Deportivo.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Los desarrollos en las Zonas de Servicio Polifuncional deberán contar con una evaluación técnica que establezca sus niveles de vulnerabilidad física y un proyecto de conjunto, los cuales constituyen condición necesaria para determinar la factibilidad de los mismos y su posterior aprobación por parte del Ejecutivo Municipal.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Cuando la combinación integrada de los usos permitidos en las Zonas Servicios Centro Polifuncional (SCP) incluya comercio local, las actividades comerciales a explotar en éstos deberán ser complementarias a los otros usos que se combinen en el listado de usos específicos del Comercio Local que forma parte integral de esta Ordenanza. No se permitirán usos comerciales distintos a los establecidos en el listado antes mencionado y éstos no podrán ocupar un área superior al veinticinco por ciento (25%) del área de la parcela.

## TITULO IV DISPOSICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS

### CAPITULO I DE LOS CONDOMINIOS, LOTES Y LAS PARCELAS

**ARTÍCULO 40:** La ocupación urbana de los sectores objeto de esta ordenanza podrán desarrollarse en condominios, lotes y parcelas.

# GACETA MUNICIPAL

---

**ARTÍCULO 41:** La estructuración de los condominios deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- A. Accesos peatonales o vehiculares de carácter exclusivo, cuyo recorrido no sea necesario para quien no se dirija hacia el conjunto de inmuebles integrantes del condominio correspondiente.
- B. Límites geográficos que determinen bordes bien definidos para el grupo de edificaciones que componen el condominio.
- C. Accesibilidad de dotación de los servicios de infraestructura como acueductos, cloacas y drenaje para el grupo de inmuebles que lo componen.

**ARTÍCULO 42:** La estructuración de los lotes deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- A. Accesos peatonales exclusivamente, a través de veredas y escaleras de dominio público.
- B. Dotación de los servicios de infraestructura como acueductos, cloacas y electricidad, paralelos a las áreas de circulación, escaleras y veredas.
- C. Los límites se estructuran en base a las veredas, escaleras, parcelas y condominios.

**ARTÍCULO 43:** La estructuración de las parcelas deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- A. El inmueble se encuentra definido espacialmente por su ubicación adyacente a las vías vehiculares, escaleras o veredas. Sus linderos son identificables.
- B. El acceso por parte de sus ocupantes, sea peatonal o vehicular, no presenta relación alguna en cuanto a los inmuebles adyacentes.
- C. Su aducción a los servicios de infraestructura es individual.

**ARTÍCULO 44:** Las pautas de conformación de los condominios se organizan bajo los siguientes criterios:

- A. Número de Inmuebles: Se establece un mínimo de dos (2) inmuebles.
- B. Áreas Comunes; Son las áreas semi-privadas de acceso a los inmuebles, espacios públicos, paso de servicios de redes, y vialidad peatonal, son propiedad común de los integrantes del condominio.
- C. Áreas Libres: Son las áreas privadas no edificadas que corresponden a los fondos y laterales de los inmuebles, comprendidas dentro de la superficie del condominio. Su uso, cuidado y mantenimiento son responsabilidad particular de los habitantes del condominio.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** La superficie de las áreas comunes y las áreas libres, en cada caso, deberán ser un mínimo del veinte (20) por ciento del área total del condominio y no podrán ser usadas como espacios para el bote de basura y descarga de aguas negras.

# GACETA MUNICIPAL

---

**ARTÍCULO 45:** Las edificaciones que estén sujetas a mejoras o remodelaciones superiores al veinte (20) por ciento de la construcción, deberán ajustarse a las nuevas condiciones de desarrollo establecidas en la presente ordenanza.

## **CAPITULO II DE LAS INTERVENCIONES EN EDIFICACIONES AUTOPRODUCIDAS**

**ARTÍCULO 46:** Los linderos de la parcela donde se ubique una edificación deberán definirse de manera precisa. La definición de linderos se hará de común acuerdo con los vecinos del inmueble y deberá ser notificada a la dependencia competente en materia de control urbano, cumpliendo con los siguientes requisitos:

- A. Las obras a realizar en cuanto a proyecto y ejecución contarán con la asistencia de la oficina encargada de brindar apoyo técnico.
- B. Los límites de altura para las edificaciones autoproducidas, ya sean construcciones nuevas o existentes que se amplíen se determinarán según las condiciones de riesgo de los terrenos donde se ubiquen.

**ARTÍCULO 47:** Las edificaciones existentes para la fecha de entrada en vigencia de esta ordenanza que se encuentren dentro de alguno de los casos aquí señalados, no podrán ampliarse y sólo admitirán la realización de acciones orientadas a su remodelación, reparación, refacción o reconstrucción cuando cumplan con los siguientes requisitos:

- A. Alcancen o sobrepasen los límites de altura establecidos.
- B. Tengan más de un quince (15) por ciento de sus ambientes interiores sin ventilación e iluminación directa.
- C. Sólo puedan ventilar e iluminar naturalmente sus ambientes internos a través de espacios libres con anchos menores de tres (3) metros.
- D. Se ubiquen en la zona VCSR.
- E. Se ubiquen en terrenos con pendientes mayores de cien (100) por ciento.

**ARTÍCULO 48:** En nuevas edificaciones o ampliaciones de las existentes, donde la construcción ocupe todo el espacio de la parcela se deberá ventilar e iluminar naturalmente los ambientes internos a través de al menos un (1) espacio abierto o patio interno, cuya área no será menor del diez (10) por ciento de la superficie de la parcela y donde al menos uno de los lados de ese patio interno tendrá un ancho mínimo de tres (3) metros.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Los patios internos deberán construirse o ubicarse en lugares centrales de la edificación y no podrán ser usados como espacios para el bote de basura y descarga de aguas negras.

# GACETA MUNICIPAL

---

**ARTÍCULO 49:** Las edificaciones que cumplan con la presente ordenanza, admitirán obras orientadas a su remodelación, reparación, refacción o reconstrucción cuando cumplan con los siguientes requisitos:

- A. La construcción sea adosada. Donde se adopte esta solución, se tratará de hacer coincidir las alturas de entresijos correspondientes a edificaciones contiguas a fin de disminuir riesgos en caso de sismos.
- B. No esté permitido abrir ventanas en paredes medianeras.
- C. Cuando se opte por construir manteniendo retiros de los inmuebles adyacentes, se procederá a fijar las distancias mínimas de acuerdo con las siguientes disposiciones:
  - i. Una distancia mínima de tres (3) metros, si el retiro debe mantenerse unilateralmente porque las edificaciones vecinas ya estaban levantadas sobre los linderos.
  - ii. La distancia mínima podrá ser igual a dos (2) metros, en caso de poderse mantener los retiros a ambos lados del lindero.

**ARTÍCULO 50:** Todas las Zonas comprendidas dentro del ámbito de aplicación de esta ordenanza deberán ser monitoreadas constantemente para identificar procesos geomorfológicos. En los casos, en que se observen viviendas ubicadas en terrenos con estos procesos activos, las mismas serán sustituidas por actividades recreacionales y deportivas de manera exclusiva, y sus ocupantes serán reubicados. El ejecutivo municipal a través de los órganos competentes se encargará de hacer cumplir esta disposición.

## CAPITULO III DE LOS ESPACIOS ABIERTOS

**ARTÍCULO 51:** Los espacios abiertos deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- A. La altura de las edificaciones se limitará en función de los anchos de calles, veredas y espacios abiertos adyacentes, a fin de favorecer las condiciones de ventilación e iluminación de los inmuebles.
- B. El terreno ocupado por las edificaciones no podrá ampliarse a expensas de calles, veredas o escaleras, ya sean éstas públicas o privadas, así como tampoco en detrimento de los espacios libres intersticiales que sirven como áreas de uso común para los residentes de las viviendas.
- C. Las plantas altas o los techos de las edificaciones no podrán volar sobre el espacio de calles, veredas o escaleras, ni sobre los espacios libres intersticiales de uso común, a menos que las vías de circulación y los espacios libres en referencia cuenten con un ancho mayor de tres (3) metros (3,00 mts.); en tal caso, los volados no podrán sobresalir más de sesenta (60) centímetros (0,60 mts.) de la pared y su parte más próxima al suelo deberá estar a una altura libre, igual o mayor que dos (2) metros con cincuenta (50) centímetros (2,50 mts).

# GACETA MUNICIPAL

---

## CAPITULO IV DE LOS USOS NO CONFORMES

**ARTÍCULO 52:** Todos los usos, ya sean de carácter genérico o específico, que se encuentren instalados en zonas donde esta Ordenanza no los permite, serán considerados como usos no conformes.

**ARTÍCULO 53:** Cuando exista un uso no conforme y pueda demostrarse con suficiente motivación que su desarrollo afecta la seguridad o salubridad de la población, el medio ambiente o el tránsito, ya sea uno de estos aspectos o varios de ellos a la vez, el Ejecutivo Municipal a través de la dependencia competente en la materia, ordenará su eliminación o su sustitución por otro uso que sea conforme, fijando a tal efecto un plazo prudencial no mayor de un año (1) año contados a partir de la notificación al interesado. Si el plazo establecido vence sin haberse cumplido lo ordenado, se tomarán todas las medidas necesarias para lograr la supresión del uso en referencia.

**ARTÍCULO 54:** Cuando exista un uso no conforme y pueda demostrarse con suficiente motivación que su desarrollo no afectará la seguridad o salubridad de la población, al medio ambiente o al tránsito, se prevén las siguientes consideraciones:

- A. Si el uso no conforme se localiza en una edificación conforme, se autorizará la continuidad del uso, sujeto a las condiciones de no incrementar su intensidad, no aumentar el área o el volumen original de la edificación, ni la superficie de terreno donde está instalado, y mantener su explotación o desarrollo a cargo de quienes lo hacían para el momento de entrar en vigencia la presente Ordenanza.
- B. Si el uso no conforme se localiza en una edificación conforme para el cual es inherente se autorizará la continuidad del uso, sujeto a las mismas condiciones establecidas en el Literal A de este Artículo.
- C. Si el uso no conforme se localiza en una edificación no conforme, se ordenará la eliminación del uso no conforme, o su sustitución por otro uso que sea conforme aplicando lo establecido en el artículo anterior para usos no conformes cuyo desarrollo afecten al sector.

**ARTÍCULO 55:** Cuando se autorice la continuidad de un uso no conforme de acuerdo con lo señalado anteriormente y éste por cualquier causa deje de funcionar por un período mayor de tres (3) meses, el mismo no podrá ser restablecido y sólo podrá ser sustituido por otro que sea conforme con los permitidos en la zona donde se localice y el inmueble que ocupa deberá ajustarse a las características de desarrollo asignadas en la zonificación.

**ARTÍCULO 56:** Cuando las edificaciones donde se encuentren funcionando usos no conformes sufrieren daños por fuego, explosión, terremoto, o por otras causas naturales, fortuitas o presenten fallas o fatiga estructural, y cuando estos daños superen el veinte (20) por ciento del valor de la construcción, sólo podrán

# GACETA MUNICIPAL

---

ser refaccionadas adecuándose a las características de desarrollo asignadas en esta Ordenanza, y los usos que funcionen en dichas edificaciones deberán ser sustituidas por otros que sean conformes con los usos permitidos en la zona donde se localiza el inmueble. El avalúo se hará según los precios corrientes del mercado para el momento de la solicitud, a ser conformado por el Ejecutivo Municipal a través de la dependencia competente en la materia.

## CAPITULO V DE LAS EDIFICACIONES NO CONFORMES

**ARTÍCULO 57:** Aquellas edificaciones cuyas características de desarrollo no corresponden con las establecidas en la presente Ordenanza para las zonas donde se localizan, pero que existen con anterioridad a la puesta en vigencia de este instrumento, serán consideradas edificaciones no conformes.

**ARTÍCULO 58:** Cuando existan edificaciones no conformes que estén destinadas a usos también no conformes, para los cuales sean edificaciones inherentes, podrá autorizarse su reparación, remodelación o refacción cuando cumplan con los siguientes requisitos:

- A. Los usos previstos en la edificación a reparar o remodelar deberán ser conformes con la zonificación que se establece para las distintas Zonas de esta Ordenanza.
- B. El área de construcción y la capacidad residencial original de las edificaciones no se incrementará como consecuencia de las obras de reparación, remodelación o refacción, salvo en el caso de representar aquellos derechos de construcción menores que los permitidos para el inmueble por la zonificación que establece esta Ordenanza. En dicho caso, mediante las obras de reparación, remodelación o refacción se podrá ampliar la edificación hasta saturar esos derechos.
- C. Las obras de reparación, remodelación o refacción se deberán adaptar a las normas vigentes relativas a instalaciones de seguridad, sanitarias, eléctricas, y de cualquier otra disposición pertinente para el tipo de usos.
- D. El valor de las obras de reparación, remodelación o refacción no podrá ser mayor del veinte (20) por ciento del valor total del inmueble para el momento de solicitarse la autorización de dichas obras. El avalúo se hará según precios corrientes del mercado para el momento de la solicitud, a ser conformado por el ejecutivo municipal a través de la dependencia competente en la materia.
- E. La autorización para reparar, remodelar o refaccionar una edificación no conforme sujeta a las condiciones establecidas en el presente Artículo, no podrá concederse más de una vez.
- F. Las obras de reparación, remodelación o refacción de edificaciones no conformes, sujetas a las condiciones establecidas en el presente Artículo, podrán realizarse en una o más etapas. En caso de prever su ejecución en varias etapas, la duración total del proceso no podrá exceder de un (1) año, contado desde la fecha en que se concedió la autorización respectiva.

# GACETA MUNICIPAL

---

**ARTÍCULO 59:** Toda edificación existente se someterá a una evaluación técnica de sus características estructurales, arquitectónicas y de instalaciones sanitarias y eléctricas para determinar sus condiciones de vulnerabilidad física, a los efectos de conocer el estado de la misma para ser refaccionada, ampliada o modificada. La unidad competente en la materia del ejecutivo municipal, en un plazo de seis (6) meses a partir de la sanción de esta Ordenanza, levantará un censo con las anteriores características.

## TITULO V DISPOSICIONES SOBRE VIALIDAD Y MOVILIDAD

### CAPITULO I DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL SISTEMA VIAL

**ARTÍCULO 60:** Toda modificación de las vías del sistema deberá cumplir con los requisitos y normas establecidas en la presente Ordenanza. Las características del diseño geométrico para cada vía están determinadas por su función dentro del sistema vial, la capacidad vial y los usos del suelo adyacente.

**ARTÍCULO 61:** Los estacionamientos de las parcelas, lotes o condominios deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- A. Los accesos a los estacionamientos en un solo sentido deberán tener un ancho mínimo de dos (2) metros cincuenta (50) centímetros (2,50 mts.), y en los casos de accesos en doble sentido, el ancho mínimo será de cinco (5) metros (5,00 mts.).
- B. 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 exclusivos del condominio o de la edificación.
- C. Los estacionamientos al descubierto, en sótanos, semisótanos, rampas de accesos y aceras respetarán los retiros establecidos según las condiciones de desarrollo de cada una de las zonas establecidas en la presente Ordenanza.

### CAPITULO II DE LOS TIPOS DE VIALIDAD

**ARTÍCULO 62:** La Trama Vial del sector objeto de esta Ordenanza se estructura y organiza sobre la base de los siguientes tipos de vialidad:

- A. Vialidad Colectora: Dentro de esta categoría se encuentran la Carretera Vieja Caracas-Baruta y la Avenida Río Paragua-calle Río Caura.
- B. Vialidad Local Principal: Lo constituyen las calles: Unión, San Rafael, Los Mangos y El Rosario. Permiten la interconexión interna de los distintos sectores.



# GACETA MUNICIPAL

---

C. Vialidad Local Secundaria: Lo constituyen el resto de las vías: Callejón Unión, Callejón Trujillo, Calle Coromoto y 1era Transversal El Rosario.

**ARTICULO 63:** Para efectos de sustentar la propuesta urbana, se establecen las siguientes dimensiones mínimas como secciones de calzada tipo:

<u>Vía</u>	<u>Calzada</u>
Colectora	11, 50 mts.
Local Principal	4, 90 mts.
Local Secundaria	4, 90 mts.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Las aceras asociadas a cada una de las vías clasificadas en la tabla anterior, dependerán del ancho de calzada que presente cada una de ellas. Si el ancho de calzada existente asociado a una vía determinada, es superior al mínimo establecido en cada caso, la acera deberá colocarse del lado de la vía que permita la mayor cantidad de accesos a los inmuebles adyacentes.

**ARTÍCULO 64:** La Vialidad Colectora se encuentra compuesta por:

- A. Colectora 1: Carretera Vieja Caracas-Baruta;
- B. Colectora 2: Avenida Río Paragua-Calle Río Caura.

**ARTÍCULO 65:** Las parcelas, lotes o condominios que colindan con la vialidad colectora deben cumplir con los siguientes requisitos:

- A. Acceso a las parcelas: Se permite acceso a las propiedades adyacentes sometido a un control de entradas y salidas.
- B. Paradas de transporte público: Están permitidas. Las especificaciones de diseño de paradas se regirán por las normas establecidas por la autoridad competente.
- C. Estacionamiento: Está permitido en los sitios definidos en la presente ordenanza.

**ARTÍCULO 66:** La Vialidad Local Principal se encuentra compuesta por:

- A. Local principal 1 (Lp-1): Calle Unión.
- B. Local principal 2 (Lp-2): Calle El Rosario.
- C. Local principal 3 (Lp-3): Calle Los Mangos
- D. Local principal 4 (Lp-4): Calle San Rafael
- E. Local principal 5 (Lp-5): Par vial Calle Principal Santa Cruz.

**Artículo 67:** Las parcelas, lotes o condominios que colindan con la vialidad local principal deben cumplir con los siguientes requisitos:

# GACETA MUNICIPAL

---

- A. Acceso a las parcelas: El sistema vial permite acceso directo a las propiedades colindantes.
- B. Paradas de transporte público: Están permitidas. Las especificaciones de diseño de paradas se regirán por las normas establecidas por las autoridades competentes.
- C. Estacionamiento: Se permite el estacionamiento restringido a un lado de la vía.

**ARTÍCULO 68:** La Vialidad Local Secundaria se encuentra compuesta por:

- A. Local secundaria 1 (Ls-1): Callejón Trujillo.
- B. Local secundaria 2 (Ls-2): Calle La Coromoto.
- C. Local secundaria 3 (Ls-3): 1era Transversal El Rosario.
- D. Local secundaria 4 (Ls-4): Callejón Unión.

**ARTICULO 69:** Las parcelas, lotes o condominios que colindan con la vialidad local secundaria deben cumplir con los siguientes requisitos:

- A. Acceso a las parcelas: El sistema vial permite acceso directo a las propiedades colindantes.
- B. Paradas de transporte público: No se permite la circulación del transporte público por estas vías.
- C. Estacionamiento: Se permite el estacionamiento restringido a un lado de la vía.

**ARTICULO 70:** La trama peatonal de los sectores objeto de esta ordenanza se estructura y organiza sobre la base de los siguientes tipos de sendas:

- A. Veredas, escaleras y pasarelas bajo dominio privado.
- B. Veredas, escaleras y pasarelas de uso público.
- C. Bulevares peatonales.
- D. Aceras.

**ARTICULO 71:** Las aceras, escaleras y veredas, además de facilitar el movimiento peatonal, podrán ser utilizadas para la instalación de mobiliario urbano: cestas de basura, alumbrado público, árboles, señalización, canalización de aguas de lluvia y cualquier otro elemento que se considere necesario, siempre y cuando no interfiera la circulación vehicular y peatonal. Las aceras son únicamente para el movimiento peatonal y su ancho se determina con base en un módulo de sesenta centímetros (60 cms.). El ancho mínimo de las veredas y escaleras será de un (1) metro veinte (20) centímetros (1.20 mts.)

## TITULO VI PROGRAMAS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS

**ARTÍCULO 72:** Para ejecutar el Plan Especial de Santa Cruz del Este, se establecen dos tipos de programas:

# GACETA MUNICIPAL

---

- A. Los Programas de Intervenciones Urbanísticas
- B. El Programa de Fortalecimiento Institucional.

## **CAPITULO I DE LA ORGANIZACIÓN DE LOS PROGRAMAS**

**ARTÍCULO 73:** Los programas de intervenciones urbanísticas se organizan según los temas siguientes:

- A. Programa de Equipamiento: Contiene cuatro (4) subprogramas:
  - i. Educacional
  - ii. Asistencial
  - iii. Recreacional
  - iv. Sociocultural
- B. Programa de Infraestructura: Contiene tres (3) subprogramas:
  - i. Acueducto
  - ii. Cloacas
  - iii. Drenajes
- C. Programa de Vialidad: Contiene tres (3) subprogramas:
  - i. Transporte público
  - ii. Vialidad vehicular
  - iii. Vialidad peatonal.
- D. Programa de Viviendas de Sustitución: Contiene dos (2) subprogramas:
  - i. Viviendas a sustituir
  - ii. Viviendas a remodelar.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Las intervenciones contempladas en los programas se refieren tanto a la ejecución de obras como a acciones de gestión.

**ARTÍCULO 74:** Los programas de intervenciones urbanísticas se establecen en dos niveles, de acuerdo con los ámbitos urbanos a que se refieren:

- A. Nivel local o primario: los subsectores de los barrios de Santa Cruz del Este, El Rosario y La Coromoto.
- B. Nivel vecinal o intermedio: los barrios Santa Cruz del Este, El Rosario y La Coromoto considerados en su totalidad.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** El ejecutivo municipal, a través de las dependencias con competencia en materia urbanística y social, conjuntamente con la comunidad, creará una organización para gestionar el desarrollo urbano, desarrollar el programa de fortalecimiento institucional, ejecutar las intervenciones del nivel local o primario

# GACETA MUNICIPAL

---

y delegar la ejecución de obras del nivel vecinal o intermedio del Programa de Actuaciones Urbanísticas.

**ARTÍCULO 75:** A los fines de ejecutar las intervenciones de los subprogramas, las autoridades competentes encargadas de aplicar y hacer el seguimiento del plan, podrán optar por la modalidad de ejecución que consideren más conveniente para cada caso, como lo establece la ley vigente en la materia.

## SECCIÓN I PROGRAMAS DE EQUIPAMIENTO A NIVEL VECINAL

**ARTÍCULO 76:** El programa de equipamiento a nivel vecinal para Santa Cruz del Este, El Rosario y La Coromoto comprende:

- A. Subprograma educacional. Servicios a Construir:
  - i. Construcción de la Escuela Básica Nacional Bárbaro Rivas, con una capacidad de doce (12) aulas y un mil doce (1012) alumnos a doble turno, ubicada en la Calle El Rosario, Barrio El Rosario.
  - ii. Construcción del Centro de Educación Integral para el trabajo, ubicado en la Calle Los Mangos, Barrio Santa Cruz.
  - iii. Construcción en la Escuela Básica Santa Cruz del Este, del nivel media diversificada en seis (6) aulas y cuatrocientos cincuenta y ocho (458) alumnos a doble turno; ubicada en la Calle Río Paragua, Barrio Santa Cruz.
- B. Subprograma educacional. Servicios a Mejorar:
  - i. Mejoramiento de la Escuela Básica Unidad Educativa Nacional Centro Comunal y servicios conexos, en el callejón Trujillo, Barrio Santa Cruz.
  - ii. Mejoramiento de la Escuela Básica La Esperanza y servicios conexos, ubicada en la Calle San Rafael, Barrio Santa Cruz.
- C. Subprograma asistencial. Servicios a Construir:
  - i. Construcción del Ambulatorio Categoría SA-II de las Minas, ubicado en la Carretera Vieja Caracas-Baruta, Barrio Las Minas.
- D. Subprograma asistencial. Servicios a Ampliar:
  - i. Ampliación del Ambulatorio Categoría SA-I de Santa Cruz, a Categoría SA-II, ubicado en la Calle Río Paragua, Barrio Santa Cruz.
- E. Subprograma asistencial. Servicios a Mejorar:
  - i. Mejoramiento del Ambulatorio Categoría SA-I de la Esperanza, ubicado en la Calle San Rafael, Barrio Santa Cruz.
- F. Subprograma recreacional. Servicios a Construir:

# GACETA MUNICIPAL

---

- i. Un (1) parque comunal, ubicado en el sector Chupulún, del Barrio Santa Cruz.
- ii. Dos (2) canchas deportivas, en la Calle Río Caura, al inicio de la Calle Unión, del Barrio Santa Cruz.

G. Subprograma sociocultural. Servicios a Construir:

- i. Construcción de dos (2) Centros Polifuncionales, en la Calle Río Caura, al inicio de la Calle Unión, del Barrio Santa Cruz.
- ii. Una (1) plaza en la Redoma de las Dalias, final Calle Los Mangos.
- iii. Una (1) plaza en la Redoma de Chupulún, Callejón Unión.

H. Subprograma administración pública. Servicios a Mejorar:

- i. Sede de la Policía de Baruta, en la calle El Rosario, Barrio El Rosario.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Como cuantificación de la dotación educacional priva la cantidad de aulas establecida. Esta misma cantidad de aulas podrá distribuirse en un número de planteles o de unidades diferente del indicado para cada caso en este artículo.

## SECCIÓN II PROGRAMA DE INFRAESTRUCTURA A NIVEL VECINAL

**ARTÍCULO 77:** El programa de infraestructura a nivel vecinal para Santa Cruz del Este, El Rosario y La Coromoto comprende:

A. Subprograma de acueducto. Servicios a Construir:

- i. Construcción de la tubería principal de acueductos, ubicada en las calles: Los Mangos, Unión, Callejón Unión, San Rafael, San Rafael 2, Coromoto, 1era Transversal, El Rosario y Carretera Vieja Caracas-Baruta.
- ii. Construcción de la tubería principal de acueductos en las veredas peatonales principales: Coromoto y Tito Salas.
- iii. Construcción de válvulas compuerta en las Calles Unión y Los Mangos.
- iv. Construcción de un tanque de almacenamiento de aguas blancas en la carretera vieja Caracas-Baruta.

B. Subprograma de cloacas. Tuberías a construir:

- i. Colectores principales para el barrio Santa Cruz.

C. Subprograma de Drenajes. Tuberías a construir:

- i. Colectores principales en las calles San Rafael, San Rafael 2 y Los Mangos.

# GACETA MUNICIPAL

---

## SECCIÓN III PROGRAMAS DE VIALIDAD Y TRANSPORTE A NIVEL VECINAL

**ARTÍCULO 78:** El programa de vialidad a nivel vecinal para Santa Cruz del Este, El Rosario y La Coromoto comprende:

- A. Subprograma Vialidad Vehicular Colectora.
  - i. Construcción del Boulevard Santa Cruz, sobre la colectora secundaria Avenida Río Paragua-Calle Río Caura.
  - ii. Construcción del Boulevard Las Minas, sobre la colectora principal Carretera Vieja Caracas-Baruta.
- B. Subprograma Vialidad Vehicular Local Principal.
  - i. Ampliación: Adecuación de la calzada en las calles Unión, El Rosario, Los Mangos, San Rafael y el circuito establecido por las vías Unión, Los Mangos y Principal de Santa Cruz.
  - ii. Construcción del retorno al final de la Calle El Rosario.
  - iii. Construcción de la Redoma de las Dalias.
- C. Subprograma Vialidad Peatonal.
  - i. Construcción: Mejoras y Ampliación de veredas y escaleras en la red peatonal principal, en todas las Zonas.
- D. Subprograma de transporte público.
  - i. Paradas de Transporte Publico a construir: Boulevard Santa Cruz
  - ii. Paradas de Transporte Publico a mejorar: Boulevard Las Minas

## SECCIÓN IV PROGRAMA DE VIVIENDA A NIVEL VECINAL

**ARTÍCULO 79:** El programa relativo a la vivienda de sustitución a nivel vecinal para Santa Cruz del Este, El Rosario y La Coromoto comprende la eliminación de veinticinco (25) inmuebles por concepto de la construcción, ampliación y mejoras de equipamientos, y un (1) inmueble por construcción, ampliación y mejoras a la vialidad vehicular, peatonal y transporte público.

**ARTÍCULO 80:** El programa relativo a la vivienda a remodelar a nivel vecinal para Santa Cruz del Este, El Rosario y La Coromoto comprende la remodelación de cinco (5) inmuebles por concepto de la construcción, ampliación y mejoras de equipamientos, y setenta y ocho (78) inmuebles por construcción, ampliación y mejoras a la vialidad vehicular, peatonal y transporte público.

# GACETA MUNICIPAL

---

## SECCIÓN V PROGRAMAS DE EQUIPAMIENTO A NIVEL LOCAL

**ARTÍCULO 81:** El programa de equipamiento a nivel local para Santa Cruz del Este, El Rosario y La Coromoto comprende:

- A. Subprograma educacional. Servicios a Ampliar:
  - i. Preescolar el Rosario, en dos (2) aulas; ubicado en la 1era Transversal El Rosario, Barrio El Rosario.
  - ii. Preescolar José Rafael Pocaterra, en ocho (8) aulas; ubicado en el callejón Unión, sector Chupulún
  - iii. Preescolar Maria Teresa Toro de Bolívar, en cuatro (4) aulas; ubicado al final de la Calle El Rosario, Barrio El Rosario.
  
- B. Subprograma recreacional. Servicios a Construir:
  - i. Un (1) parque infantil en la Redoma Las Dalias, final calle Los Mangos.
  
- C. Subprograma sociocultural. Servicios a Construir:
  - i. Construcción de cuatro (4) Centros de Servicios Locales, para actividades institucionales y comunitarias, ubicados en: Redoma de Las Dalias (1), Boulevard Bárbaro Rivas (1) y Calle El Rosario (2).

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Como cuantificación de la dotación educacional priva la cantidad de aulas establecida. Esta misma cantidad de aulas podrá distribuirse entre un número de planteles o de unidades diferente del indicado para cada caso en este artículo.

## SECCIÓN VI PROGRAMAS DE INFRAESTRUCTURA A NIVEL LOCAL

**ARTÍCULO 82:** El programa de infraestructura para Santa Cruz del Este, El Rosario y La Coromoto comprende:

- A. Subprograma de cloacas.
  - i. Colectores secundarios en las calles Coromoto y El Rosario, y en el Barrio Santa Cruz.
  - ii. Tanquilla en la Calle La Coromoto.
  
- B. Subprograma de drenajes.
  - i. Sumideros, tanquillas, torrenteras, cajones y limpieza de tanquillas y alcantarillas.

# GACETA MUNICIPAL

---

## SECCIÓN VII PROGRAMAS DE VIALIDAD Y TRANSPORTE A NIVEL LOCAL

**ARTÍCULO 83:** El programa de vialidad a nivel local para Santa Cruz del Este, El Rosario y La Coromoto comprende:

- A. Subprograma de vialidad vehicular.
  - i. Ampliación y mejoras de la vialidad local principal.
  - ii. Ampliación y mejoras de la vialidad local secundaria.
- B. Subprograma de vialidad peatonal.
  - i. Construcción, ampliación y mejoras de veredas y escaleras de carácter secundario y de uso público.
  - ii. Construcción del Boulevard Bárbaro Rivas, ubicado en la calle El Rosario, Barrio El Rosario.
  - iii. Construcción del Boulevard San Rafael 1 y 2, sector San Rafael.

**ARTÍCULO 84:** El programa de transporte para Santa Cruz del Este, El Rosario y La Coromoto comprende la construcción y mejoramiento de un sistema de paradas que permitan el uso de ese espacio por los usuarios del transporte público y para la recolección de basura.

## SECCIÓN VIII PROGRAMAS DE VIVIENDA A NIVEL LOCAL

**ARTÍCULO 85:** El programa relativo a la vivienda de sustitución para Santa Cruz del Este, El Rosario y La Coromoto comprende la sustitución de un (1) inmueble por la construcción, ampliación y mejoras de la vialidad vehicular y peatonal y cinco (5) inmuebles por la construcción, mejoras y ampliación de equipamientos.

**ARTÍCULO 86:** El programa relativo a la vivienda a remodelar para Santa Cruz del Este, El Rosario y La Coromoto comprende la remodelación de catorce (14) estructuras por la construcción, ampliación y mejoras de la vialidad vehicular y peatonal, y dos (2) estructuras por la construcción, mejoras y ampliación de equipamientos.

## CAPITULO II DE LOS PROGRAMAS DE FORTALECIMIENTO PARA LA GESTIÓN INSTITUCIONAL

**ARTÍCULO 87:** El programa de fortalecimiento para la gestión institucional tiene por objetivo facilitar la aplicación de la presente ordenanza. Esta organización desarrollará una gestión urbanística proactiva, dotada de la capacidad para negociar con los diferentes actores involucrados, públicos y privados en función de



# GACETA MUNICIPAL

---

lograr la realización del programa de intervenciones urbanísticas, con la incorporación de la comunidad organizada para ejercer su participación en las diferentes etapas del proceso y a todos los niveles.

**ARTÍCULO 88:** Cualquier organización comunitaria, debidamente registrada y avalada por los habitantes de los barrios que integran Santa Cruz del Este, El Rosario y La Coromoto, podrán participar como actores de consulta, decisión y ejecución de los lineamientos y propuestas de esta ordenanza.

**ARTÍCULO 89:** Las comunidades de Santa Cruz del Este, El Rosario y La Coromoto, adoptarán la forma organizativa que consideren más idónea, a los fines de participar en la organización que establece esta ordenanza para gestionar el desarrollo urbano y desarrollar el programa de gestión institucional.

**ARTÍCULO 90:** La organización para gestionar el desarrollo urbano, tendrá las siguientes funciones que se indican en este artículo:

- A. Formulación de proyectos y obras, con el objeto de realizar todas las actividades necesarias para el desarrollo del programa de actuaciones urbanísticas: proyectos, supervisión, gerencia de trabajos, recomendaciones técnicas y, en general, responder ante la organización y la comunidad por el adecuado cumplimiento de la Ordenanza.
- B. Organización y participación comunitaria, para la realización de actividades que garanticen el desarrollo del programa de actuaciones urbanísticas en el área comunitaria, implementando estrategias que estimulen la participación ciudadana para el cumplimiento de esta Ordenanza y la inserción de la comunidad en un marco de desarrollo local.
- C. Apoyo y fortalecimiento social y legal para desarrollar actividades y programas sociales definidos en la presente Ordenanza.
- D. Apoyo administrativo, para gerenciar los recursos necesarios para ejecutar las actuaciones urbanísticas, dar cumplimiento a las obligaciones financieras y mantener los registros contables requeridos por la Ley.
- E. Asistencia, para apoyar técnicamente a los habitantes en la elaboración de los proyectos de mejoras, ampliación y habilitación de los inmuebles y las zonas, a través del ente competente del ejecutivo municipal.

## TÍTULO VII DISPOSICIONES FINALES

**ARTÍCULO 91:** La aplicación de la presente Ordenanza y la ejecución de los proyectos y obras requeridas para mejorar la calidad de vida de la población existente y futura de Santa Cruz del Este, El Rosario y La Coromoto serán responsabilidad de las dependencias municipales competentes en cada materia.

# GACETA MUNICIPAL

**ARTÍCULO 92:** Los actos administrativos contrarios a la presente Ordenanza se considerarán nulos y en consecuencia no podrán generar derechos a favor de sus destinatarios. Los funcionarios públicos que dicten o ejecuten dichos actos incurrirán en responsabilidad disciplinaria, civil y penal, según los casos por los daños y perjuicios que causare a la administración municipal, así como a los particulares.

**ARTÍCULO 93:** Esta ordenanza deberá ser revisada de acuerdo con el procedimiento pautado en las leyes nacionales que regulen la materia y en las reglamentaciones establecidas por la autoridad municipal.

**ARTÍCULO 94:** Las memorias, planos, gráficos y demás documentos que conforman los estudios señalados en el artículo 2 de esta Ordenanza estarán disponibles para consulta de la comunidad y los organismos que lo requieran, en el organismo competente del ejecutivo municipal.

**ARTÍCULO 95:** Las disposiciones previstas en esta Ordenanza se aplicaran con preferencia a otras normas cuando le sean contrarias, y entraran en vigencia con sus anexos a partir de su publicación en la Gaceta Municipal.

Dado, firmado y sellado en el Salón de Sesiones del Concejo Municipal del Municipio Baruta del Estado Miranda, a los diecisiete (17) días del mes de octubre de dos mil seis (2006).

Años 196 de la Independencia y 147 de la Federación.



**WULFRIDO CONTRERAS**  
PRESIDENTE (A) DEL CONCEJO



**CLAUDIO RIPA**  
SECRETARIO MUNICIPAL

República Bolivariana de Venezuela  
Estado Miranda  
Municipio Baruta

Publíquese y Ejecútese

Baruta, 24 de enero de 2007



**WULFRIDO CONTRERAS**  
PRESIDENTE (A) DEL CONCEJO

# GACETA MUNICIPAL

---

**ANEXOS:**  
GLOSARIO DE TERMINOS  
LISTADO DE USOS ESPECIFICOS

# GACETA MUNICIPAL

---

## GLOSARIO DE TERMINOS

Las expresiones contenidas en esta Ordenanza deben entenderse en el sentido más evidente que se desprende del significado propio de las palabras, a menos que se les dé una definición especial. Las definiciones más importantes se expresan a continuación:

<u>Aceras:</u>	Espacio colocado a ambos lados de la calzada, destinado al tránsito de peatones.
<u>Aducción:</u>	Conexión para el suministro de agua potable, descarga de aguas servidas o recolección de aguas de lluvia.
<u>Alineamiento o alineación:</u>	Es la línea de referencia que debe tomarse para la medición de retiros de fachadas a lo largo de una vía pública o privada, también denominada línea de fachada.
<u>Altura de Fachada:</u>	Es la medida vertical de la cara principal de la edificación, medida desde el nivel medio de centro de calle hasta el nivel superior de la misma.
<u>Altura de la edificación:</u>	Es la medida vertical del inmueble, medida desde el nivel medio de centro de calle hasta el nivel superior de la última cumbrera. Con la reglamentación de esta variable se busca controlar, con la intención de minimizarlo, el impacto que la edificación pueda causar sobre su entorno inmediato, en cuanto a interferir la iluminación, la ventilación, el soleamiento y la vista de otros inmuebles; así mismo facilitar el suministro de servicios en general y especialmente de rescate, en el caso de ocurrir algún siniestro; y por último, contribuir a la aplicación de lineamientos de diseño, orientados a lograr una conformación satisfactoria de los volúmenes construidos y los espacios libres. Puede expresarse en número de plantas o en metros.

# GACETA MUNICIPAL

---

<u>Altura de piso:</u>	Es la distancia libre comprendida entre el nivel de piso acabado y el techo acabado de un ambiente
<u>Amenaza:</u>	Es un factor de riesgo derivado de la probabilidad de que un fenómeno, de origen natural o humano, se produzca en un determinado tiempo y región no adaptada para enfrentarlo sin traumatismo. Las amenazas pueden ser naturales, sicionaturales y antrópicas.
<u>Ampliación de la construcción:</u>	Es cualquier intervención que signifique el aumento del área de construcción de una edificación.
<u>Análisis de Vulnerabilidad:</u>	Proceso para determinar el valor arriesgado y la susceptibilidad de los bienes expuestos a una amenaza específica.
<u>Ancho de Calzada:</u>	La distancia entre los bordes inferiores de los brocales a ambos márgenes de una calle o vía.
<u>Área de Construcción:</u>	Es la magnitud del espacio techado que puede edificarse en la parcela, siendo la suma del área total de todos los pisos y/o áreas que componen una edificación, no se toman en cuenta aleros y patios. Generalmente se representa esta variable por el porcentaje de construcción, que es la relación porcentual entre el área de construcción de una edificación y el área de la parcela donde se encuentra ubicada.
<u>Área de Protección de Quebradas:</u>	Franja o espacio para la protección de los cursos de agua (ríos y quebradas), establecido en la Ley Forestal de Suelos y Aguas.
<u>Área de Ubicación:</u>	Es la porción del área de una parcela ocupada por la proyección horizontal de la edificación, cumple con el doble cometido de controlar la magnitud del suelo de la parcela que ocupará la edificación a construir en aquélla, es decir, el área de suelo cubierta por espacios techados no subterráneos; y controlar la magnitud del área de

# GACETA MUNICIPAL

---

	construcción correspondiente a cada planta de la edificación. Generalmente se representa esta variable por el porcentaje de ubicación que es la relación porcentual entre el área de ubicación de una edificación y el área de la parcela donde se encuentra ubicada.
<u>Área Global de Terreno:</u>	Totalidad del terreno, comprendida en los linderos de la propiedad, incluyendo las zonas no aptas por pendiente, condiciones legales, etc.
<u>Área Bruta de Terreno:</u>	El área del terreno es aquella que forma parte de un parcelamiento o urbanismo, destinada o reservada a una actividad de usos específicos.
<u>Área libre de parcela:</u>	Con esta variable se pretende lograr una utilización satisfactoria de la parcela en cuanto a la previsión del área abierta o vacía necesaria para el buen desarrollo de las actividades que se localizan en el inmueble, y a la distribución equilibrada de ésta entre las distintas funciones a que estará destinada.
<u>Área Neta de Terreno:</u>	El área del terreno que forma parte del área bruta, destinada a la ubicación de la edificación de un uso específico.
<u>Área Neta Residencial:</u>	El área del terreno destinada exclusivamente al uso residencial. Puede referirse a una sola parcela o al conjunto de parcelas residenciales de un sector urbano.
<u>Área Semiprivada:</u>	Espacio bajo el dominio de un número determinado de viviendas, con acceso exclusivo para las mismas.
<u>Área Semipública:</u>	Espacio bajo el dominio de un número determinado de inmuebles, cuyo acceso vehicular y peatonal es general.
<u>Autoridad Competente:</u>	Órgano del Poder Público, nacional, estatal o municipal, a quien corresponde una determinada función o prerrogativa establecida de forma enunciativa o taxativa por el marco jurídico vigente.

# GACETA MUNICIPAL

---

<u>Azotea:</u>	Área descubierta y plana del techo de un edificio, sin cubierta ni cerramiento, la cual no se computa como área de construcción.
<u>Bienechurías:</u>	Construcciones edificadas por los habitantes sobre terrenos sin titularidad de la tierra.
<u>Bulevares:</u>	Vías vehiculares tratadas para aceptar el flujo peatonal de manera exclusiva y el flujo vehicular de manera eventual
<u>Calzada:</u>	Zona de una vía destinada a la circulación de los vehículos y que excluye los hombrillos.
<u>Calle:</u>	Es el espacio tridimensional conformado por una vía y las edificaciones que la enmarcan.
<u>Capacidad Residencial:</u>	Capacidad de habitantes con que cuentan determinado inmueble.
<u>Cerramiento:</u>	Cualquier elemento que sirve para cerrar o cubrir un vano. Se incluyen en esta definición puertas, ventanas, ventanales, vitrales, etc.
<u>Condominios:</u>	Conjunto de inmuebles susceptibles de agrupación y organización por disponer de accesos, áreas y servicios comunes.
<u>Control Ambiental:</u>	La vigilancia, inspección y aplicación de medidas para la conservación del ambiente o para reducir y en su caso evitar la contaminación del mismo.
<u>Cubierta:</u>	Elemento que cubre el techo de una edificación.
<u>Edificación aislada:</u>	Es la que no está adosada a otra edificación por ninguno de los linderos de la parcela.
<u>Edificación Continua:</u>	Es la que está adosada por sus laterales a las edificaciones contiguas.
<u>Edificación Pareada:</u>	Es la que está adosada por uno de los laterales a las edificaciones contiguas.
<u>Edificaciones Autoproducidas:</u>	Inmuebles construidos por los propios ocupantes de los espacios urbanos.

# GACETA MUNICIPAL

---

<u>Edificación No Conforme:</u>	Es aquella edificación que no cumple con las características de construcción contempladas en la normativa vigente.
<u>Equipamiento Urbano:</u>	Son servicios públicos o privados establecidos en un área determinada que son necesarios para el desarrollo de las actividades urbanas.
<u>Escaleras:</u>	Vías de acceso de forma escalonada que sirven de acceso a los inmuebles.
<u>Espacios Libres Intersticiales:</u>	Espacios libres entre las edificaciones desarrollados de manera espontánea.
<u>Estacionamiento:</u>	Espacio destinado para aparcar un vehículo.
<u>Estacionamiento en la Vía:</u>	Las áreas de las vías destinadas para cargar y descargar pasajeros o mercancías y aparcamiento de vehículos.
<u>Estructura Urbana:</u>	Conjunto de elementos que conforman la propuesta de ordenación urbana del sector objeto del Plan Especial.
<u>Fachada:</u>	Conjunto de parámetros exteriores que componen cada una de las caras de un edificio.
<u>Gestión Urbana:</u>	Es el conjunto de procesos dirigidos a articular, usar, coordinar, organizar y asignar recursos públicos y privados (humanos, financieros, políticos, técnicos, organizacionales) que operan sobre la ciudad y, por ende, sobre el medio ambiente urbano.
<u>Habilitación Física:</u>	Planificar, programar, proyectar y ejecutar obras de urbanización que permitan la adecuada inserción de barrios en el medio ambiente construido, así como la superación de sus carencias internas en cuanto a los niveles de urbanización.
<u>Inestabilidad Geotécnica:</u>	Característica de los terrenos, donde pueden ocurrir deslizamientos y arrastre de materiales debido a filtración de aguas de lluvia, aguas servidas o movimientos sísmicos; ocasionando daños a las



# GACETA MUNICIPAL

---

	viviendas y eventuales pérdidas de vidas humanas.
<u>Lindero:</u>	Límite establecido en la propiedad de un terreno.
<u>Lote:</u>	Porción de terreno sin urbanizar o con servicios insuficientes.
<u>Mobiliario Urbano:</u>	Elementos a ubicar en las áreas públicas con el fin de mejorar el funcionamiento de las actividades urbanas.
<u>Modificación:</u>	Reforma de un edificio que no implica un aumento en su área de construcción original.
<u>Parcela:</u>	El suelo natural clasificado como urbano o urbanizable, con un área limitada, de dimensiones mínimas y características típicas determinadas por la zonificación, susceptible de ser soporte de aprovechamiento urbano, previa su urbanización, y vinculado dicho aprovechamiento a todos los efectos conforme a la ordenación urbana correspondiente. Esta variable sirve de base para determinar las áreas y/o porcentajes de ubicación y construcción, ya que son valores referidos a la superficie de parcela.
<u>Patio:</u>	Espacio destechado de ventilación de una casa, que puede ser cerrado o abierto. Entendiéndose por cerrado aquel que está delimitado por cuatro paredes, o por tres paredes y un lindero edificable, pero nunca techado. El patio abierto es el que por uno de sus lados, cuando menos, da hacia un jardín, patio de la misma parcela, calle u otro espacio público, y no puede estar techado.
<u>Pendiente:</u>	Se refiere a la inclinación del terreno. Se expresa generalmente en porcentaje (%), donde la horizontalidad se cuantifica en 0%.
<u>Plan Especial:</u>	Instrumento de ordenación que rige el urbanismo destinado a la creación,

# GACETA MUNICIPAL

---

	defensa o mejoramiento de un sector particular de la ciudad.
<u>Poligonal Urbana:</u>	Límite espacial que define el ámbito de actuación de un instrumento de planificación.
<u>Prevención:</u>	Conjunto de medidas cuyo objeto es impedir o evitar que sucesos naturales, tecnológicos o generados por el hombre que causen desastres.
<u>Procesos Geomorfológicos:</u>	Corresponde a los movimientos tectónicos de origen volcánico. Las profundas y sucesivas variaciones climáticas son responsables para la formación topográfica actual. Se refiere al estudio de la topografía y a la composición del subsuelo. Formas del relieve son un reflejo directo de la acción de distintos procesos que ocurren en el subsuelo.
<u>Refacción:</u>	Modificación de una edificación para llegar hasta la máxima construcción permitida.
<u>Retiro de Fondo:</u>	Distancia que debe existir entre la fachada posterior y el lindero de fondo de la parcela.
<u>Retiro de Frente:</u>	Distancia que debe existir entre el lindero frontal de la parcela sobre la vía pública y la fachada principal. Esta distancia puede ser referida al eje de la vía.
<u>Retiro:</u>	Distancia mínima que debe guardar una construcción con respecto a un determinado alineamiento.
<u>Sectores:</u>	División espacial e un área determinada en función de sus características físicas, sociales, económicas o de otra índole.
<u>Sectores Funcionales:</u>	División espacial de un área determinada de acuerdo a su funcionamiento y dinámica.
<u>Talud:</u>	Superficie del terreno producto de un corte o relleno del mismo.
<u>Titularidad de la Tierra:</u>	Situación legal de la propiedad de los terrenos.

# GACETA MUNICIPAL

---

<u>Uso No Conforme:</u>	Uso existente en una parcela que es diferente al establecido en la zonificación vigente.
<u>Uso Ilegal:</u>	Implantación de un uso en una zona donde no esta permitida su instalación.
<u>Variables Urbanas:</u>	Cada uno de los aspectos o variables que deben ser consideradas para controlar la ocupación del suelo y el desarrollo de las diversas actividades que se ubiquen en el ámbito urbano. Entre estas variables se encuentran: Uso, Área de Parcela, Porcentaje de Construcción, Porcentaje de Ubicación, Retiros, Frente Mínimo y Altura.
<u>Veredas:</u>	Vías peatonales de acceso a los inmuebles.
<u>Vía Colectora:</u>	Es aquella que recoge el flujo de las vías locales y las canaliza hacia otras zonas de la ciudad.
<u>Vialidad:</u>	Espacios del ámbito urbano destinados a la circulación vehicular y peatonal, así como para servir de acceso a las parcelas o porciones de territorio que colindan con dichos espacios. Están conformados por la calzada (área de circulación vehicular), las aceras (área de circulación peatonal), diversos elementos estructurales que los conectan (brocales, islas divisorias, rampas de acceso, escalones, etc.) y el mobiliario urbano (postes de alumbrado, jardineras, sillas o bancos, vegetación, cunetas, cestas de basura, avisos publicitarios, señalización vial o informativa, etc.)
<u>Vía Local:</u>	Permite el acceso directo a las parcelas y propiedades, así como la canalización del flujo de tránsito hacia las vías colectoras. Puede funcionar en uno o ambos sentidos.
<u>Vivienda Bifamiliar:</u>	Unidad residencial dedicada a la ocupación de dos (2) familias.
<u>Vivienda de Sustitución:</u>	Unidades habitacionales que requieren ser eliminadas y reubicar a sus

# GACETA MUNICIPAL

---

	residentes, por problemas estructurales de la edificación, estabilidad de los suelos, o cualquier otra causa que atente con la seguridad integral de sus residentes, y por causas de utilidad pública para la ampliación de vías, equipamiento urbano, o cualquier otra
<u>Vivienda Multifamiliar:</u>	Unidad residencial dedicada a la ocupación de mas de dos (2) familias.
<u>Vivienda Unifamiliar:</u>	Unidad residencial dedicada a la ocupación de una (1) familia.
<u>Vulnerabilidad:</u>	Se define por las condiciones socio-económicas previas a la ocurrencia de los eventos catastróficos y determina la capacidad de la población de hacerles frente.
<u>Zonas:</u>	Cada uno de los sectores que conforman la zonificación de un ámbito territorial.
<u>Zonificación:</u>	División por sectores de un ámbito territorial (primario, intermedio o general) donde se establecen las condiciones de ocupación y desarrollo previstas para cada sector, tomando en cuenta:  Lineamientos de Ordenación Territorial y Lineamientos de Ordenación Urbanística a nivel nacional, estatal y municipal La imagen urbana establecida para dicho ámbito territorial Las restricciones físicas de diversa índole que afectan a cada sector Características funcionales de cada sector Características cuantitativas y cualitativas de cada sector

# GACETA MUNICIPAL

---

## LISTADO DE USOS ESPECÍFICOS

### ACTIVIDADES CLASIFICADAS COMO COMERCIO LOCAL

El comercio local comprende las actividades económicas que se indican en la lista a continuación, las cuales podrán aparecer como usos únicos del inmueble o mezcladas en éste con la vivienda, dependiendo de lo permitido por la zonificación.

### FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE PANADERÍA Y PASTERERÍA

Fabricación de productos de panadería, pastelería, repostería y galletas.

Productos corrientes de panadería (que sólo contienen los ingredientes normales del pan).

### COMERCIO AL DETAL

Detal de supermercados automercados. Incluye carnicerías, pescaderías, charcuterías, víveres, alimentos secos, productos de limpieza para el hogar, perfumería nacional, excepto licores.

Detal de frutas, verduras y hortalizas.

Detal de cualquier tipo de carnes, aves de corral, charcutería, pescados y/o mariscos.

Detal de bebidas alcohólicas importadas.

Detal de bebidas alcohólicas nacionales.

Detal de bebidas no alcohólicas (expedidas en licorerías).

Detal de hielo.

Detal de cigarrillos, tabaco, picadura y similares.

Detal de bombones, caramelos, confitería y los denominados chucherías.

Detal de alimentos para animales.

Abastos, bodegas y pulperías (excepto licores).

Detal de productos derivados de la leche (queserías) exclusivamente.

Detal de productos de molinería, cereales, granos, exclusivamente.

Detal de aceites y/o grasas refinadas, comestibles y no comestibles, exclusivamente.

Detal de pasapalos.

Detal de productos alimenticios no especificados propiamente.

Detal de medicinas (farmacias) exclusivamente.

Detal de productos naturales (tiendas naturistas) exclusivamente.

Detal de perfumerías, cosméticos y/o artículos de tocador nacionales.

Detal de perfumerías, cosméticos y/o artículos de tocador importados.

Detal de telas, mercería, lencerías, textiles para el hogar.

Detal de telas exclusivamente.

Detal de mercería exclusivamente.

Detal de discos, cartuchos, cassettes, CD, discos láser.

Detal de cuadros, marcos, cañuela, cristales, espejos.

Detal de artículos de ferretería, pintura, lacas y barnices.

Detal de repuestos para artefactos eléctricos y no eléctricos.

Detal de llantas, cámaras de caucho y tripas, exclusivamente; incluye montaje.

Detal de juguetes.

Detal de flores y plantas naturales y/o artificiales; de artículos para jardines.

Detal de papelería, librería y revistas.

Detal de joyas y relojes.

Detal de artículos de artesanía, típicos y folklóricos.

Detal de productos veterinarios.

Bazares

### RESTAURANTES, HOTELES Y SIMILARES.

Cafeterías, heladerías y/o similares; ventas de jugos, café; sitios de comida rápida; no

# GACETA MUNICIPAL

---

incluye ventas de licor.

Restaurante sin expendio de bebidas alcohólicas.

Pensiones, posadas, hospedajes y hoteles de dos estrellas o menos; no incluye bar restaurante.

## **TRANSPORTE Y COMUNICACIONES**

Venta de boletos aéreos y ferroviarios para carga y persona.

Venta de boletos de transporte urbano e interurbano.

Venta de boletos de transporte por carretera.

Estacionamientos.

Agencias de viajes.

Servicio de teletipos, radiofotos, radio comunicaciones y telecomunicaciones; no incluye venta.

## **EMPRESAS DE SERVICIO**

Servicio de fotocopia e impresos heliográficos.

Lavanderías y tintorerías.

Peluquerías, barberías y salones de belleza y cosmetología.

Agencias de billetes de lotería.

Aparatos que funcionan con monedas: máquinas musicales; máquinas de refrescos, golosinas, cigarrillos.

Estaciones de servicios de gasolina, aceite y/o derivados del petróleo para vehículos, no incluye ni servicios de montaje de neumáticos, ni automercado, ni restaurante, ni taller, ni venta de repuestos y autopartes.

Galerías de arte.

## **PRODUCCIÓN CINEMATOGRAFICA**

Laboratorio de revelado, foto estudio y copia de películas.

Alquiler y venta de películas (tiendas de video) incluye equipos de proyección, rebobinado.

## **REPARACIÓN**

Reparación de calzado.

Reparación de artículos de cuero.

Reparación de artículos eléctricos.

Reparación de relojes y joyas.

Reparación de bicicletas, patines y similares.

Reparación de equipos de oficinas y/o equipos fotográficos y ópticos

Reparación de instrumentos musicales

Reparación de ropa y/o alquiler de ropa

## **ACTIVIDADES BANCARIAS, FINANCIERAS Y DE VALORES**

Agencias de bancos comerciales.

Agencias de entidades de ahorro y préstamo, de instituciones de crédito agrícola y similares.

# GACETA MUNICIPAL

---

## **ACTIVIDADES CLASIFICADAS COMO COMERCIO VECINAL**

El comercio vecinal comprende las actividades económicas que se indican en la lista a continuación, más las correspondientes al comercio local. Estas actividades podrán aparecer como usos únicos del inmueble o mezcladas en éste con la vivienda, dependiendo de lo permitido por la zonificación.

## **FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE VIDRIO, BARRO, LOZA, PORCELANA Y MINERALES NO METÁLICOS.**

Trabajos relacionados con grabados en trofeos, copas, anillos, diplomas y similares.

## **COMERCIO AL MAYOR**

Mayor de bombones, caramelos, confitería y las denominadas chucherías.

Mayor de discos, CD, cassettes, discos láser, etc.

## **COMERCIO AL DETAL**

Detal de prendas de vestir para damas, caballeros, niños y niñas con sus accesorios.

Detal de lencerías y textiles para el hogar.

Detal de alfombras y tapices.

Detal de calzados de cualquier tipo (zapatería), exclusivamente.

Detal de carteras, maletas y artículos de cuero natural o sintético.

Detal de muebles, colchones y almohadas, exclusivamente.

Detal de muebles, colchones, almohadas, lámparas, alfombras, tapices, persianas, cortinas, etc.

Detal de lámparas, exclusivamente.

Detal de persianas, exclusivamente.

Detal de alfombras y tapices, exclusivamente.

Detal de artefactos eléctricos y no eléctricos, incluye equipos de sonido, TV, VHS y línea blanca (cocinas, lavadoras, secadoras y similares).

Detal de equipos de ventilación, aire acondicionado, refrigeración y repuestos afines

Detal de instrumentos musicales.

Detal de muebles y/o accesorios para el hogar, no especificados propiamente.

Detal de motocicletas (incluye repuestos).

Detal de bicicletas (incluye repuestos).

Detal de accesorios y autoperiquitos (radio-reproductores, CD, cornetas, spoilers) incluye instalación.

Detal de llantas, cámaras de caucho, incluye instalación, montaje, alineación y servicio para vehículos y motos de silenciadores, y tubos de escape.

Detal de acumuladores y baterías exclusivamente.

Detal de equipos de comunicación.

Detal de computadoras con sus accesorios.

Detal de artículos ópticos, fotográficos y cinematográficos; incluye revelados.

Detal de papelería, librería y revistas.

Detal de celulares y accesorios.

Detal de artículos religiosos.

Detal de pelucas, peluquines y similares.

Detal de artículos deportivos; incluye prendas deportivas.

Detal de equipos médicos.

Detal de fertilizantes, abonos, etc.

Detal de animales domésticos.

Detal de máquinas y accesorios para oficina con sus repuestos; excluye computadoras.

# GACETA MUNICIPAL

---

Detal de artículos eróticos, mágicos y de bromas.  
Tiendas por departamento. Establecimientos divididos en diversas secciones.  
Otro tipo de comercio al detal no especificado propiamente.

## **RESTAURANTES Y/O HOTELES, ETC.**

Restaurante con expendio de cerveza y vinos.  
Bar, restaurante, tascas y/o pubs. (Sitios donde no hay pistas de baile).  
Bar, restaurante, tascas y/o pubs. Que incluyen pool y/o billar.  
Bares  
Bares, que incluyan pool y/o billar.  
Discotecas, clubes nocturnos y cabarets.  
Discotecas, clubes nocturnos y cabarets que incluyan pool y/o billar.  
Pool y billares, exclusivamente.  
Hoteles de tres o más estrellas.  
Moteles.

## **TRANSPORTE Y COMUNICACIONES**

Servicio de traslado para turistas.  
Alquiler de automóviles.  
Venta de boletos para viajes por ferry.  
Agencias aduanales.

## **EMPRESAS DE SERVICIO**

Servicio de elaboración de datos, tabulación, estadísticos.  
Servicio de publicidad de cualquier tipo. Establecimientos que se dedican a la creación de anuncios para publicar en todo tipo de medio informativos (prensas, radio, televisión). También se incluye en este grupo la creación de carteles, anuncios luminosos, la distribución de propagandas y la ornamentación de escaparates.  
Agencias y oficinas de cobranzas.  
Gestorías.  
Agencias de colocaciones.  
Servicio de limpieza  
Servicios de asistencia técnica.  
Agencia de festejos.  
Gimnasios, baños turcos y/o tratamiento corporal, servicio cosmetológico.  
Servicios de detectives.  
Servicios de seguridad y protección.  
Servicios de grúa.  
Estaciones de servicios de gasolina, aceite y/o derivados del petróleo para vehículos con servicios de montaje de neumáticos, lavado, taller, repuestos, mini-mercados, etc.  
Oficinas urbanizadoras.

## **PRODUCCIÓN CINEMATOGRAFICA**

Salas de cine.  
Servicios de distribución y agencias de contratación de películas cinematográficas.  
Oficina de contratación y presentaciones artísticas.  
Estudios de grabación de discos, cassettes, CD, láser, disc. etc.

## **DISTRACCIÓN**

Alquiler de lanchas, botes, patines, motos, bicicletas.  
Alquiler de máquinas traganíqueles (video, juegos), que no sean de envite y azar.  
Salas de juegos y equipos de realidad virtual; incluye bowling.  
Otras actividades de distracción, no especificadas propiamente.



# GACETA MUNICIPAL

---

## **REPARACIÓN**

Talleres de automóviles, motocicletas con sus partes y/o accesorios.  
Otros establecimientos de reparación.

## **ACTIVIDADES BANCARIAS, FINANCIERAS Y DE VALORES**

Bancos comerciales universales.  
Sociedades financieras y de capitalización; fondos de activos líquidos; incluye empresas de investigación y asesoría financiera.  
Empresas calificadoras de riesgo.  
Sociedades y/o empresas de operaciones de riesgo a futuro.  
Operaciones de bolsas de valores; sociedades de corretaje.  
Sociedades y/o empresas de seguros y reaseguros.  
Sociedades de corretajes de seguros y reaseguros, avalúos, etc.  
Oficinas de compra, venta, arrendamiento y/o administración de inmuebles.  
Casas de empleo.  
Casas o agentes de cambio.

## **ACTIVIDADES BANCARIAS, FINANCIERAS Y DE VALORES**

Empresas de operaciones con tarjetas de crédito.  
Arrendamiento financiero.

# GACETA MUNICIPAL

---

## INDICE DE CONTENIDO

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

<b>TÍTULO I</b>	1
<b>DISPOSICIONES GENERALES</b>	
CAPITULO I	1
OBJETO	
CAPITULO II	1
AMBITO ESPACIAL	
<b>TITULO II</b>	3
<b>REGULACIÓN Y EL USO DEL SUELO</b>	
CAPITULO I	3
DISPOSICIONES FUNDAMENTALES Y NOMENCLATURA	
CAPITULO II	3
DE LAS VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES	
<b>TITULO III</b>	4
<b>DISPOSICIONES ESPECÍFICAS A CADA ZONA</b>	
CAPITULO I	4
ZONAS MIXTAS	
CAPITULO II	5
ZONAS DE CORREDORES COMERCIALES	
CAPITULO III	7
ZONAS DE PROTECCIÓN	
CAPITULO IV	7
ZONAS DE EQUIPAMIENTO URBANO	
<b>TITULO IV</b>	9
<b>DISPOSICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS</b>	
CAPITULO I	9
DE LOS CONDOMINIOS, LOTES Y LAS PARCELAS	
CAPITULO II	10
DE LAS INTERVENCIONES EN EDIFICACIONES AUTOPRODUCIDAS	

# GACETA MUNICIPAL

---

CAPITULO III	12
DE LOS ESPACIOS ABIERTOS	
CAPITULO IV	12
DE LOS USOS NO CONFORMES	
CAPITULO V	13
DE LAS EDIFICACIONES NO CONFORMES	
<b>TITULO V</b>	14
<b>DISPOSICIONES SOBRE VIALIDAD Y MOVILIDAD</b>	
CAPITULO I	14
DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL SISTEMA VIAL	
CAPITULO II	15
DE LOS TIPOS DE VIALIDAD	
<b>TITULO VI</b>	17
<b>PROGRAMAS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS</b>	
CAPITULO I	17
DE LA ORGANIZACIÓN DE LOS PROGRAMAS	
Sección I	18
Programas de equipamiento a nivel vecinal	
Sección II	20
Programas de infraestructura a nivel vecinal	
Sección III	20
Programas de vialidad y transporte a nivel vecinal	
Sección IV	21
Programas de vivienda a nivel vecinal	
Sección V	21
Programas de equipamiento a nivel local	
Sección VI	22
Programas de infraestructura a nivel local	
Sección VII	22
Programas de vialidad y transporte a nivel local	

# GACETA MUNICIPAL

---

Sección VIII	23
Programas de vivienda a nivel local	
CAPITULO II	23
DE LOS PROGRAMAS DE FORTALECIMIENTO PARA LA GESTIÓN INSTITUCIONAL	
<b>TÍTULO VII</b>	24
<b>DISPOSICIONES FINALES</b>	24
<b>ANEXOS</b>	26
GLOSARIO DE TÉRMINOS	27
LISTADO DE USOS ESPECÍFICOS	36
PLANO DE ZONIFICACIÓN	
PLANO DE VIALIDAD Y TRANSPORTE	