



GACETA MUNICIPAL

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

A LOS OCHO DIAS DEL MES DE FEBRERO DE 2007
AÑO 196 DE LA INDEPENDENCIA Y 147 DE LA FEDERACION

NUMERO EXTRAORDINARIO: 034-02/2007
AÑO:MMVII MES:02

ORDENANZA SOBRE GACETA MUNICIPAL ARTÍCULO 4, LITERAL B, PARAGRAFO ÚNICO
TODAS LAS ORDENANZAS, REGLAMENTOS, ACUERDOS, DECRETOS, RESOLUCIONES, DEMAS ACTOS Y DOCUMENTOS
DEBERÁN SER PUBLICADOS ANTES DE QUINCE (15) DÍAS 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 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 LAS MINAS DE BARUTA, MUNICIPIO BARUTA, ESTADO MIRANDA

Contiene: 36 Páginas

GACETA MUNICIPAL

REPUBLICA 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 LAS MINAS DE BARUTA MUNICIPIO BARUTA, ESTADO MIRANDA.

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO I OBJETO

ARTÍCULO 1º: La presente Ordenanza tiene por objeto asignar las variables urbanas fundamentales de los inmuebles localizados en los sectores Anacoco, Bolívar Norte, Bolívar Sur, Carretera Vieja, Colegio Americano, El Plan, El Relleno, La Federación, Guaicay, La Parada, La Parada Sur, La Pedrera, Las Palmas, La Victoria, Los Mangos, Sucre y Pueblo Nuevo situados en la Parroquia Las Minas, Municipio Baruta del Estado Miranda y reglamentar las actuaciones públicas y privadas en el área de actuación delimitada por los mismos, conforme con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

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

- A. La exposición de motivos de la Ordenanza de Zonificación de Las Minas de Baruta.
- B. Los anexos de la presente Ordenanza, los cuales son:
 - i. Plano de Organización Espacial o Zonificación.
 - ii. 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 Anacoco, Bolívar Norte, Bolívar Sur, Carretera Vieja, Colegio Americano, El Plan, El Relleno, La Federación, Guaicay, La Parada, La Parada Sur, La Pedrera, Las Palmas, La Victoria, Los Mangos, Sucre y Pueblo Nuevo, que se encuentran comprendidos entre los siguientes puntos referenciales:

Norte: Calle Mirador
Sur: Urbanización Coracrevi
Este: Urbanización Guaicay
Oeste: Carretera Vieja de Baruta.

GACETA MUNICIPAL

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

Vértice	NORTE	ESTE	Vértice	NORTE	ESTE
EV-1	1156116.791	734011.195	V-27	1155494.805	734378.217
EV-2	1156102.138	734021.756	V-28	1155446.956	734393.692
EV-3	1156089.693	734034.845	V-28A	1155417.867	734414.597
EV-4	1156080.683	734047.538	V-29	1155415.616	734450.850
EV-5	1156075.663	734054.729	V-29A	1155442.608	734461.721
EV-6	1156069.248	734060.710	V-30	1155471.998	734461.083
EV-7	1156061.722	734065.213	V-31	1155470.239	734499.548
EV-8	1156053.420	734068.041	V-43	1155479.368	734559.060
EV-9	1156007.161	734076.193	V-44	1155509.824	734552.985
EV-10	1155989.951	734075.590	V-45	1155521.777	734560.954
EV-11	1155973.429	734070.733	V-46	1155567.988	734526.367
EV-12	1155958.624	734061.922	V-47A	1155618.375	734518.296
EV-13	1155946.470	734049.709	V-47	1155726.334	734527.467
EV-14	1155928.928	734024.555	V-48	1155757.302	734535.296
EV-15	1155913.677	734013.063	V-49	1155820.220	734530.596
EV-16	1155894.922	734009.482	V-50	1155930.482	734529.742
EV-17	1155876.486	734014.558	V-50A	1155992.760	734532.782
EV-18	1155862.223	734027.212	V-51	1156044.392	734560.133
EV-19	1155835.878	734050.433	V-51A	1156043.727	734520.991
EV-20	1155814.621	734059.811	V-52	1156046.334	734518.091
EV-21	1155791.409	734060.813	V-53	1156087.718	734473.186
EV-22	1155769.423	734053.302	EV-36	1156099.677	734474.668
EV-23	1155751.675	734038.308	EV-37	1156092.427	734465.556
EV-24	1155738.804	734023.422	EV-38	1156088.387	734456.593
EV-25	1155729.092	734013.677	EV-39	1156084.575	734440.372
EV-26	1155718.308	734005.134	EV-40	1156080.955	734434.596
EV-27	1155706.600	733997.908	EV-41	1156075.498	734430.510
EV-28	1155694.129	733992.100	EV-42	1156061.955	734423.486
EV-29	1155669.878	733988.159	EV-43	1156055.016	734417.869
EV-30	1155645.401	733986.053	EV-44	1156049.938	734410.526
EV-31	1155586.449	733973.611	EV-45	1156047.130	734402.052
EV-32	1155544.389	733970.295	EV-46	1156046.821	734393.129
EV-33	1155502.226	733971.814	EV-47	1156055.111	734318.607
EV-34	1155468.864	733977.670	EV-48	1156066.760	734299.081
EV-35	1155437.260	733989.853	EV-49	1156123.964	734205.169
V-16	1155435.485	734001.996	EV-50	1156130.555	734196.122
V-17	1155440.605	734018.301	EV-51	1156137.960	734187.728
V-21	1155547.944	734065.068	EV-52	1156143.662	734182.044
V-22B	1155548.461	734083.583	V-60	1156141.015	734175.175
V-22A	1155553.511	734113.669	V-61	1156139.531	734128.164
V-22	1155560.544	734159.017	V-62	1156132.504	734103.881
V-24	1155591.044	734113.638	V-63	1156124.294	734072.667
V-24A	1155519.967	734244.244	V-64	1156119.513	734060.174
V-25	1155493.235	734285.835	V-65	1156126.051	734047.096

GACETA MUNICIPAL

V-26	1155480.515	734327.783	EV-1	1156116.791	734011.195
V-26A	1155499.559	734355.968			

TITULO II REGULACIÓN Y USO DEL SUELO

CAPITULO I DISPOSICIONES FUNDAMENTALES Y NOMENCLATURA

ARTÍCULO 4º: Esta ordenanza contempla para los sectores Anacoco, Bolívar Norte, Bolívar Sur, Carretera Vieja, Colegio Americano, El Plan, El Relleno, La Federación, Guaicay, La Parada, La Parada Sur, La Pedrera, Las Palmas, La Victoria, Los Mangos, Sucre y Pueblo Nuevo, un conjunto de zonas definidas según el uso principal establecido y clasificado 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 COMERCIALES (ZC)

ZONA CCL: Corredor de Comercio Local
ZONA CCV: Corredor de Comercio Vecinal

C. 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

D. ZONAS DE PROTECCIÓN (ZP)

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

CAPITULO II VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES

ARTÍCULO 5º: En todas las Zonas definidas para los sectores Anacoco, Bolívar Norte, Bolívar Sur, Carretera Vieja, Colegio Americano, El Plan, El Relleno, La Federación, Guaicay, La Parada, La Parada Sur, La Pedrera, Las Palmas, La Victoria, Los Mangos, Sucre y Pueblo Nuevo, se permitirán única y exclusivamente los usos definidos en el anexo denominado "Listado de Usos Específicos", el cual forma parte de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 6º: Las variables urbanas fundamentales relativas a los inmuebles, consideradas para el desarrollo de los terrenos localizados dentro del ámbito de aplicación de la presente ordenanza, son las siguientes:

- A. El uso previsto en la zonificación.
 - B. El porcentaje de ubicación.
-
-

GACETA MUNICIPAL

- C. El porcentaje de construcción.
- D. El retiro de frente y el acceso.
- 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 7º: 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 DE LAS ZONAS

CAPITULO I ZONAS MIXTAS

ARTÍCULO 8º: 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 9º: 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: En las zonas mixtas se permitirá el desarrollo de viviendas unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares en la totalidad de la edificación como uso exclusivo.

ARTÍCULO 10: En las Zonas Mixtas se permitirá la localización de usos complementarios al residencial y de apoyo a la economía de las familias que habitan los inmuebles, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- A. Parcela Mínima: 100 m².
 - 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 Residenciales 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 Mínima de parcela (m ²)	Frente Mínimo (m.)	Área de Ubicación Máxima (%)	Patios Internos Mínimos (%)	Área de Construcción Máxima (%)	Altura Máxima	
					(m.)	N° pisos
50 a 100	5	100	10	270	10	3
101 a 200	6	100	12	350	13	4
201 ó más	8	100	15	450	19	6

Parágrafo Único: Sólo se permitirán construcciones de seis (6) pisos en parcelas cuyos frentes colinden con las calles La Pedrera, Colegio Americano, Manaure y Carretera Vieja de Baruta. Estas edificaciones deberán contar obligatoriamente con sistemas de elevación electromecánica (ascensor).

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 Mínima de parcela (m ²)	Frente Mínimo (m.)	Área de Ubicación Máxima (%)	Patios Internos Mínimos (%)	Área de Construcción Máxima (%)	Altura Máxima	
					(m.)	N° pisos
50 a 100	5	100	10	180	7	2
101 ó más	6	100	12	260	10	3

GACETA MUNICIPAL

ARTÍCULO 16: Las Zonas Vivienda con Comercio y Servicios con Restricciones estarán sujetas a las consideraciones establecidas por las dependencias competentes en control de riesgos y planificación urbana, previa presentación de un proyecto de desarrollo integral, y en ellas no se podrá intensificar la densidad existente, la cual deberá ser monitoreada constantemente con el objeto de identificar procesos geomorfológicos.

Parágrafo Único: En caso de identificarse situaciones de riesgo relacionadas con procesos geomorfológicos, en parcelas localizadas en Zonas Vivienda con Comercio y Servicios con Restricciones, estas deberán ser utilizadas exclusivamente para la implantación de actividades relacionadas con usos recreacionales y deportivos.

CAPITULO II ZONAS COMERCIALES

ARTÍCULO 17: Las Zonas Comerciales son aquellas donde se admite la construcción, refacción o modificación menor de edificaciones para destinarlas al uso comercial local o vecinal como uso principal, permitiéndose el establecimiento de otras actividades definidas como usos de vivienda y de servicios.

ARTÍCULO 18: En las Zonas 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: El uso Comercial podrá ocupar la totalidad de la edificación como uso exclusivo.

ARTÍCULO 19: Las Zonas Comerciales contemplan dos (2) categorías de zonificación de acuerdo a los niveles y tipos de comercio que las caracterizan y son las siguientes:

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

ARTÍCULO 20: 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 de Apoyo.

ARTÍCULO 21: Las variables urbanas fundamentales que regirán el desarrollo de las Zonas Corredor de Comercio Local se definen de la siguiente forma:

GACETA MUNICIPAL

Área Mínima de parcela (m2)	Frente Mínimo (m.)	Área de Ubicación Máxima (%)	Patios Internos Mínimos (%)	Área de Construcción Máxima (%)	Altura Máxima	
					(m.)	N° pisos
100	8	100	12	350	13	4

ARTÍCULO 22: 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 de Apoyo

ARTÍCULO 23: Las variables urbanas fundamentales que regirán el desarrollo de las Zonas Corredor de Comercio Vecinal se definen de la siguiente forma:

Área Mínima de parcela (m2)	Frente Mínimo (m.)	Área de Ubicación Máxima (%)	Patios Internos Mínimos (%)	Área de Construcción Máxima (%)	Altura Máxima	
					(m.)	N° pisos
200	10	100	15	425	16	5

CAPITULO III DISPOSICIONES ADICIONALES PARA LAS ZONAS COMERCIALES

ARTÍCULO 24: El uso comercial se permitirá exclusivamente en aquellos inmuebles que se conformen como parcela y tengan frente con acceso directo hacia vías vehiculares.

ARTÍCULO 25: Las nuevas parcelas que se constituyan en las Zonas Comerciales, producto de integración, deberán tener un área mínima de cien metros cuadrados (100 m2).

ARTÍCULO 26: Se permite la instalación y exhibición de publicidad comercial, previo cumplimiento de las disposiciones previstas en la Ordenanza que regule dicha materia, y previa aprobación de la dependencia competente en planificación urbana, en cuanto a las características y dimensiones de la misma.

ARTÍCULO 27: La carga y descarga de productos para las actividades comerciales, industriales y prestadoras de servicios que se desarrollen en las Zonas Comerciales, deberá acatar las disposiciones establecidas por la dependencia competente en materia de vialidad.

CAPITULO IV ZONAS DE EQUIPAMIENTO URBANO

ARTÍCULO 28: 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.

GACETA MUNICIPAL

ARTÍCULO 29: Las condiciones de desarrollo de las Zonas de Equipamiento Urbano estarán sujetas a las consideraciones del Ejecutivo Municipal, a través del órgano competente en materia de Planificación Urbana, previa presentación de un proyecto de conjunto que cumpla con todos los requerimientos técnicos de la normativa aplicable.

ARTÍCULO 30: 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 Educacional
- B. ZONA SA: Servicio Asistencial
- C. ZONA SR: Servicio Religioso
- D. ZONA SD: Servicio Recreacional-Deportivo
- E. ZONA SCP: Servicio Centro Polifuncional

ARTÍCULO 31: Las Zonas Servicio Educacional son los terrenos destinados al funcionamiento de equipamiento relacionado al uso educacional.

ARTÍCULO 32: En las Zonas Servicio Educacional se han establecido tres (3) 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.

ARTÍCULO 33: 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 34: En las Zonas Servicio Asistencial se ha establecido una (1) categoría definida en este artículo, la cual corresponde con el nivel de atención contemplado por la autoridad competente:

- A. Categoría SA-I: Atención Primaria

ARTÍCULO 35: 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 36: Las Zonas Servicio Recreacional y Deportivo son los espacios destinados para prestar el uso recreacional y deportivo. Podrán ser consideradas parte integrante de las áreas destinadas al uso educacional.

GACETA MUNICIPAL

ARTÍCULO 37: Las Zonas Servicio Recreacional-Deportivo son las áreas destinadas a Parques y Campos Deportivos y se clasifican en tres (3) categorías:

- A. Categoría SRD-CD: Campos Deportivos.
- B. Categoría SRD-PP: Parques, Plazas y Plazoletas
- C. Categoría SRD-PC: Parque Comunal

ARTÍCULO 38: En las Zonas Servicio Recreacional y Deportivo sólo se permite la construcción, modificación y refacción de edificaciones destinadas al servicio recreacional y deportivo.

ARTÍCULO 39: Las Zonas Servicio Polifuncional son los espacios donde se ubican diversos equipamientos de servicios públicos.

ARTÍCULO 40: Las Zonas Servicio Polifuncional permiten la construcción, reconstrucción y refacción de edificaciones que permitan la combinación integrada de los siguientes usos específicos:

- A. Campo Deportivo.
- B. Parques, Plazas y Plazoletas
- C. Educación Preescolar
- D. Educación Básica
- E. Cultural.
- F. Biblioteca.
- G. Atención Primaria Asistencial
- H. Oficinas Administrativas Municipales.
- I. Oficinas de Atención al Público de Servicios: telefonía fija y móvil, correos, agua, electricidad, aseo urbano, televisión por cable.
- J. Comercio Local
- K. Estacionamiento Público
- L. Sede de organizaciones comunitarias.
- M. Mercado.
- N. Seguridad Pública
- O. Estaciones de Transporte Público

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 incluya comercio local, las actividades comerciales a incorporar en éstos deberán ser complementarias y cónsonas con los otros usos que se desarrollen en dicha Zona. No se permitirán usos comerciales distintos a los establecidos en el listado de usos específicos del Comercio Local que forma parte integrante de esta Ordenanza; y dichos usos, sumados en su totalidad, no podrán ocupar un área superior al veinticinco por ciento (25%) del área neta de la parcela.

GACETA MUNICIPAL

CAPITULO V ZONAS DE PROTECCIÓN

ARTÍCULO 41: 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 42: 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 43: 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 44: 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.

TITULO IV DISPOSICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS

CAPITULO I CONDOMINIOS, LOTES Y LAS PARCELAS

ARTÍCULO 45: La ocupación urbana de los sectores, objeto de esta ordenanza podrán desarrollarse en condominios, lotes y parcelas.

ARTÍCULO 46: 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 47: La estructuración de los lotes deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- A. Accesos peatonales exclusivamente, a través de veredas y escaleras de dominio público.
-
-

GACETA MUNICIPAL

- 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 48: La estructuración de las parcelas deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- A. El inmueble deberá encontrarse definido espacialmente por su ubicación, en forma adyacente a las vías vehiculares, escaleras, callejones o veredas. Sus linderos deberán ser identificables.
- B. El acceso por parte de sus ocupantes, sea peatonal o vehicular, no deberá presentar relación alguna en cuanto a los inmuebles adyacentes.
- C. Su aducción a los servicios de infraestructura deberá ser individual.

ARTÍCULO 49: 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 por ciento (20%) del área total del condominio y no podrán ser usadas como espacios para el bote de basura y descarga de aguas negras.

CAPITULO II INTERVENCIONES EN EDIFICACIONES AUTOPRODUCIDAS

ARTÍCULO 50: Las edificaciones que estén sujetas a mejoras o remodelaciones superiores al veinte por ciento (20%) de la construcción, deberán ajustarse a las nuevas condiciones de desarrollo establecidas en la presente ordenanza.

ARTÍCULO 51: 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 organización para gestionar el desarrollo urbano prevista en esta Ordenanza.
 - 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.
-
-

GACETA MUNICIPAL

ARTÍCULO 52: No podrán ampliarse las edificaciones existentes para la fecha de entrada en vigencia de esta Ordenanza que se encuentren dentro de alguno de los siguientes supuestos:

- A. Alcancen o sobrepasen los límites de altura establecidos.
- B. Tengan más de un quince por ciento (15%) de sus ambientes interiores sin ventilación e iluminación directa.
- C. Sólo pueden ventilar e iluminar naturalmente sus ambientes internos a través de espacios libres con anchos menores de tres metros (3,00 m).
- D. Se ubiquen en terrenos con pendientes mayores de cien por ciento (100%).

Sólo admitirán la realización de acciones orientadas a su remodelación, reparación, refacción o reconstrucción, cuando cumplan con los requisitos que determine la organización para gestionar el desarrollo urbano, o, en su defecto, el órgano competente en materia de Control Urbano del Ejecutivo Municipal.

ARTÍCULO 53: 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 por ciento (10%) de la superficie de la parcela y donde al menos uno de los lados de ese patio interno tendrá un ancho mínimo de tres metros (3,00 m.).

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.

ARTÍCULO 54: 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 metros (3,00 m.), 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 metros (2,00 m.), en caso de poderse mantener los retiros a ambos lados del lindero.

ARTÍCULO 55: 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

GACETA MUNICIPAL

municipal a través de los órganos competentes se encargará de hacer cumplir esta disposición.

CAPITULO III ESPACIOS ABIERTOS

ARTÍCULO 56: 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, callejones, 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, callejones, 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 metros (3,00 m.); en tal caso, los volados no podrán sobresalir más de sesenta centímetros (0,60 m.) de la pared y su parte más próxima al suelo deberá estar a una altura libre, igual o mayor que dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m.).

CAPITULO IV USOS Y EDIFICACIONES NO CONFORMES

ARTÍCULO 57: 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 58: 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 (1) año contado 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 59: 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, para la cual le es o no inherente, 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.
-

GACETA MUNICIPAL

B. 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 cuyos desarrollos afecten al sector.

ARTÍCULO 60: 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 61: 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 por ciento (20%) del valor de la construcción, sólo podrán ser refaccionadas adecuándose a las características de desarrollo asignadas en esta Ordenanza, y los usos que funcionen en dichas edificaciones deberán ser sustituidos 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.

ARTÍCULO 62: 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 63: 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 por ciento (20%) 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.
-
-

GACETA MUNICIPAL

- 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.

ARTÍCULO 64: 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 CARACTERÍSTICAS DEL SISTEMA VIAL

ARTÍCULO 65: 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 66: 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 metros cincuenta centímetros (2,50 m.), y en los casos de accesos en doble sentido, el ancho mínimo será de cinco metros (5,00 m.).
- 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 para uso de la edificación o para uso público.
- 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.

ARTÍCULO 67: 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, la avenida Las Minas, y las calles El Mirador y Manaure.
 - B. Vialidad Local Principal: Lo constituyen las calles: Colegio Americano y La Pedrera.
 - C. Vialidad Local Secundaria: Lo constituyen el resto de las vías: Calles Bolívar Norte, Bolívar Sur, Victoria, Federación, Las Palmas, Sucre, El Relleno, Garibaldi, Los Mangos y Anacoco.
-
-

GACETA MUNICIPAL

D. Vialidad Local terciaria: Se refiere a las vías de penetración a las áreas internas de menor longitud, y en consecuencia de menor radio de servicio.

Artículo 68: Para efectos de sustentar la propuesta urbana, se establecen las siguientes dimensiones mínimas como secciones de calzada tipo:

Vía-----	Calzada
Colectora	8,50 m.
Local Principal	5,40 m.
Local Secundaria	5,00 m.
Local terciaria	4,50 m.

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 69: La Vialidad Colectora se encuentra compuesta por:

- A. Colectora 1: Carretera Vieja Caracas-Baruta;
- B. Colectora 2: Avenida Las Minas
- C. Colectora 3: Calle Mirador
- D. Colectora 4: Calle Manaure

ARTÍCULO 70: 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 71: La Vialidad Local Principal se encuentra compuesta por:

- A. Local principal 1 (Lp-1): Calle Colegio Americano
- B. Local principal 2 (Lp-2): Calle La Pedrera

ARTÍCULO 72: Las parcelas, lotes o condominios que colindan con la vialidad local principal 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: 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.
-
-

GACETA MUNICIPAL

ARTÍCULO 73: La Vialidad Local Secundaria se encuentra compuesta por:

- A. Local secundaria 01 (Ls-1): Calle Bolívar Norte.
- B. Local secundaria 02 (Ls-2): Calle Victoria.
- C. Local secundaria 03 (Ls-3): Calle La Federación.
- D. Local secundaria 04 (Ls-4): Calle Las Palmas
- E. Local Secundaria 05 (Ls-5): Calle El Relleno
- F. Local Secundaria 06 (Ls-6): Calle Sucre
- G. Local Secundaria 07 (Ls-7): Calle Bolívar Sur
- H. Local Secundaria 08 (Ls-8): Calle Garibaldi
- I. Local Secundaria 09 (Ls-9): Calle Los Mangos
- J. Local Secundaria 10(Ls-10): Calle Anacoco

ARTÍCULO 74: 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.

ARTÍCULO 75: La Vialidad Local terciaria se encuentra compuesta por:

- A.-Local terciaria 1 (Lt-1): Callejón Las Palmas
- B.-Local terciaria 2 (Lt-2): Callejones de El Relleno

ARTICULO 76: La trama peatonal de los sectores objeto de esta ordenanza se estructura y organiza sobre la base de los siguientes tipos de sendas:

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

ARTICULO 77: Las aceras, escaleras, callejones 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 (0,60 m.). El ancho mínimo de las veredas y escaleras será de un metro veinte centímetros (1.20 mts.)

GACETA MUNICIPAL

TITULO VI PROGRAMAS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS

CAPITULO I ORGANIZACIÓN DE LOS PROGRAMAS

ARTÍCULO 78: Para ejecutar el Plan Especial de Las Minas de Baruta, se establecen dos tipos de programas:

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

ARTÍCULO 79: Los programas de intervenciones urbanísticas se organizan según los temas siguientes:

- A. Programa de Equipamiento: Contiene cuatro (4) subprogramas:
 - 1. Educacional
 - 2. Asistencial
 - 3. Recreacional
 - 4. Administración Pública
 - 5. Riesgo Geotécnico
- B. Programa de Infraestructura: Contiene tres (3) subprogramas:
 - 1. Acueducto
 - 2. Cloacas
 - 3. Drenajes
- C. Programa de Vialidad: Contiene tres (3) subprogramas:
 - 1. Transporte público
 - 2. Vialidad vehicular
 - 3. Vialidad peatonal.

Parágrafo Único: Las intervenciones contempladas en los programas se refieren tanto a la ejecución de obras como a acciones de gestión.

ARTÍCULO 80: Los Programas de Intervenciones urbanísticas se establecen para los diferentes sectores de Las Minas de Baruta, Municipio Baruta del estado Miranda.

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 urbanísticas y delegar la ejecución de obras del Programa de Actuaciones Urbanísticas.

ARTÍCULO 81: Las organizaciones que gestionen el desarrollo urbano de Las Minas de Baruta, tendrán las siguientes funciones:

GACETA MUNICIPAL

- 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.
- F. Desarrollo de un Programa para la localización de actividades empleadoras en Las Minas y áreas adyacentes
- G. Desarrollo de proyecto integral de capacitación, formación técnica y especialización para el trabajo y de producción de microempresas, pequeña y mediana industria de actividades empleadoras.

ARTÍCULO 82: 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

ARTÍCULO 83: El Programa de equipamiento para los diferentes sectores situados en Las Minas de Baruta, comprende:

A. Subprograma Educativo. Servicios a Construir:

1. Reubicación de la Unidad Educativa Adolfo Navas Coronado.

B. Subprograma Asistencial. Servicios a Construir :

1. Refacción del Módulo Asistencial de Atención Primaria de Las Minas ubicado en el cruce de la calle Colegio Americano y Carretera Vieja a Baruta.

C. Subprograma Recreacional. Servicios a Construir :

1. Construcción de Plaza Central sobre Estación de Transporte Público en el Sector La Planada.
 2. Construcción de nuevas tribunas y servicios recreacionales y administrativos y deportivos del campo de béisbol, ubicado en el sector El Plan.
 3. Ubicación de cancha de bolas criollas, ubicado en el sector El Plan.
 4. Construcción de nuevas canchas deportivas multiusos y tribunas, ubicado en el sector El Plan.
 5. Construcción de plazoleta, ubicado en calle Mirador del sector Bolívar Norte.
-
-

GACETA MUNICIPAL

6. Construcción de plazoleta, ubicado en callejón San Luis y callejón 1º. de Mayo del sector El Relleno.
7. Construcción de plazoleta, ubicada frente al colegio Ubaldo Lira en la calle La Federación del sector Federación.
8. Construcción de plazoleta El Peaje, ubicada en el callejón El Peaje del sector Federación.
9. Construcción de plaza-estacionamiento El Relleno Norte, ubicada en la calle El Relleno del mismo sector.
10. Construcción de plazoleta Maldonado, ubicada en el callejón Maldonado del sector Federación.
11. Construcción de plazoleta, ubicada al final del callejón Las Palma del sector Las Palmas.
12. Construcción de plazoleta, ubicada en el callejón Amable del sector Carretera Caracas-Baruta.
13. Construcción de plazoleta, ubicada en calle Bolívar Norte en el sector Colegio Americano.
14. Construcción plaza-boulevard, ubicada en la Carretera Caracas-Baruta del mismo sector.
15. Construcción plazoleta La Parada, ubicada en la intersección de la Carretera Caracas-Baruta y calle Colegio Americano del sector La Parada.
16. Construcción de plaza-estacionamiento 2, ubicada en la calle El Relleno del mismo sector.
17. Construcción Plaza Central Las Minas, ubicada en el sector El Relleno.
18. Construcción de plazoleta, ubicada en la calle Sucre del mismo sector.
19. Construcción plaza escalinata, ubicada entre el terminal de La Parada y calle Nueva del sector La Parada.
20. Construcción de plaza-boulevard, ubicada a lo largo de la calle nueva del sector La Parada.
21. Construcción de plaza El Plan, ubicada en área aledaña a la tribuna del campo de béisbol.
22. Construcción de plazoleta, ubicada al final de la calle Los Mangos, sector Los Mangos.
23. Construcción de plazoleta-mirador, ubicada al final de la calle Anacoco, sector Anacoco.
24. Construcción de plazoleta San Pedro, ubicado entre los callejones San Pedro y San Andrés del sector Anacoco.
25. Construcción de plazoleta, ubicada en la tercera escalera del sector Anacoco.

D. Subprograma Administración Pública. Servicios a Construir:

1. Construcción de nuevo Modulo Policial, en el sector El Relleno.

E. Subprograma Riesgo Geotécnico. Servicios a Construir:

1. Construcción de sistema de drenaje, ubicado en terreno en pendiente del sector El Plan.
 2. Construcción de estructura para el control de erosión, torrenteras y retención de sedimentos con gaviones, taludes en el sector La Parada.
 3. Construcción de estructura para el control de erosión, torrenteras y retención de sedimentos con gaviones, taludes entre sectores Anacoco y Guaicay.
 4. Construcción de estructura para el control de erosión, torrenteras y retención de sedimentos con gaviones, taludes en el sector Pueblo Nuevo.
-
-

GACETA MUNICIPAL

SECCIÓN II PROGRAMA DE INFRAESTRUCTURA

ARTÍCULO 84: El Programa de Infraestructura para los diferentes sectores situados en Las Minas de Baruta, comprende:

A. Subprograma de Acueducto. Servicios a Construir:

1. Construcción de red de distribución de dos pulgadas (50 mm.), ubicada en el sector El Plan, sector La Parada Sur, detrás del campo de béisbol.
2. Construcción de red de distribución de una pulgada (25 mm.), ubicada en el sector El Plan, sector La Parada Sur, detrás del campo de béisbol.

B. Subprograma Cloacas. Servicios a Construir:

1. Construcción de colector de cloacas de diámetro de doce pulgadas (300 mm.), ubicado en el sector El Plan, sector La Parada Sur.
2. Construcción de colector de cloacas de diámetro de seis pulgadas (150 mm.), ubicado en el sector El Plan, sector La Parada Sur.

C. Subprograma de Drenajes. Servicios a Construir:

Construcción de colector de drenaje de diámetro de treinta y seis pulgadas (900 mm.), ubicado en la Carretera Caracas-Baruta hacia Santa Inés.

SECCIÓN III PROGRAMAS DE VIALIDAD Y TRANSPORTE

ARTÍCULO 85: El Programa de Vialidad y Transporte para los diferentes sectores situados en Las Minas de Baruta, comprende:

A. Subprograma Vialidad Vehicular Colectora.

1. Construcción de la vialidad del nuevo terminal de transporte público, ubicada en la Av. Principal Las Minas del sector La Parada.
1. Construcción de nuevo distribuidor vial La Parada, ubicado en la intersección de la Av. Principal Las Minas y Carretera Caracas-Baruta, sector La Parada.
2. Remodelación y mejoramiento de la Carretera Vieja Caracas-Baruta.
3. Construcción de parada-estacionamiento, ubicado en la calle Manaure del sector Guaicay.

B. Subprograma Vialidad Vehicular Local Principal.

1. Remodelación y transformación en boulevard de la calle La Pedrera.
2. Remodelación y mejoramiento de la calle Colegio Americano.

C. Subprograma Vialidad Vehicular Local Secundaria.

1. Remodelación y mejoramiento vial de la calle Bolívar Norte.
 2. Construcción de conexión vial prolongación de la calle Bolívar Norte.
 3. Remodelación y mejoramiento de la calle Los Mangos.
 4. Remodelación y mejoramiento de la calle Anacoco.
 5. Remodelación de la calle Vulcano.
 6. Remodelación final calle Federación.
 7. Remodelación final calle Victoria.
-
-

GACETA MUNICIPAL

8. Construcción de caminerías y tratamiento de áreas verdes, ubicadas entre calles Manaure y Federación.
9. Construcción de caminerías y tratamiento de áreas verdes, ubicadas en los sectores Anacoco y El Plan.

D. Subprograma Vialidad Vehicular Local Terciario:

1. Remodelación y mejoramiento de calle El Relleno.
2. Remodelación de callejón El Relleno.

E: Subprograma Transporte Público.

1. Construcción de Estación de Transporte Público en el sector La Planada.
2. Dotación de equipamiento y mobiliario para Terminal de Transporte Público en el sector La Planada.
3. Construcción de postes de paradas de transporte público en las calles La Pedrera y Colegio Americano.

CAPITULO II

EL PROGRAMA DE FORTALECIMIENTO PARA LA GESTIÓN INSTITUCIONAL

ARTÍCULO 86: El programa de fortalecimiento para la gestión institucional tiene por objeto establecer los mecanismos destinados a orientar a la comunidad en la aplicación de la presente Ordenanza, a fin de que se desarrolle una gestión urbanística proactiva con la participación de la comunidad organizada en las diferentes etapas del proceso y a todos los niveles, en función de lograr la realización del programa de intervenciones urbanísticas.

ARTÍCULO 87: Cualquier organización comunitaria, debidamente registrada y avalada por los habitantes de los sectores que integran Las Minas de Baruta, podrán participar como actores de consulta, decisión y ejecución de los lineamientos y propuestas de esta ordenanza.

ARTÍCULO 88: Las comunidades que integran Las Minas de Baruta, 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.

TÍTULO VII

DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 89: 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 Las Minas serán responsabilidad de las dependencias municipales competentes en cada materia.

ARTÍCULO 90: 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.

GACETA MUNICIPAL

ARTÍCULO 91: 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 92: 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 órgano competente en materia de Planificación Urbana del Ejecutivo Municipal.

ARTÍCULO 93: 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 veinticinco (25) días del mes de enero de dos mil siete (2007).

Años 196 de la Independencia y 147 de la Federación.



República Bolivariana de Venezuela
Estado Miranda
Municipio Baruta

Publíquese y Ejecútese

Baruta, 08 de febrero de 2007

HENRIQUE CAPRILES RADONSKI
ALCALDE DEL MUNICIPIO BARUTA

REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
Baruta - Estado Miranda
C.A. DE

GACETA MUNICIPAL

ANEXOS:

- i. Plano de Organización Espacial o Zonificación.
 - ii. Plano de Vialidad y Transporte.
 - iii. Listado de Usos Específicos.
 - iv. Glosario de Términos.
-
-

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:

Aceras: Espacio colocado a ambos lados de la calzada, destinado al tránsito de peatones.

Aducción: Conexión para el suministro de agua potable, descarga de aguas servidas o recolección de aguas de lluvia.

Alineamiento o alineación: 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.

Alero: Parte de la edificación que sobresale del techo o entrepiso y vuela sobre espacios abiertos bien sea internos o externos.

Altura de Fachada: 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.

Altura de la edificación: Es la medida vertical del inmueble, medida desde el nivel medio de centro de calle hasta el nivel superior de la última cumbre. 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.

Altura de piso: Es la distancia libre comprendida entre el nivel de piso acabado y el techo acabado de un ambiente.

Amenaza: 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, socionaturales y antrópicas.

Ampliación de la construcción: Es cualquier intervención que signifique el aumento del área de construcción de una edificación.

Análisis de Vulnerabilidad: Proceso para determinar el valor arriesgado y la susceptibilidad de los bienes expuestos a una amenaza específica.

Ancho de Calzada: La distancia entre los bordes inferiores de los brocales a ambos márgenes de una calle o vía.

GACETA MUNICIPAL

Área de Construcción: 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.

Área de Protección de Quebradas: Franja o espacio para la protección de los cursos de agua (ríos y quebradas), establecido en la Ley Forestal de Suelos y Aguas.

Área de Ubicación: 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 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.

Área Global de Terreno: Totalidad del terreno, comprendida en los linderos de la propiedad, incluyendo las zonas no aptas por pendiente, condiciones legales, etc.

Área Bruta de Terreno: El área del terreno es aquella que forma parte de un parcelamiento o urbanismo, destinada o reservada a una actividad de usos específicos.

Área libre de parcela: 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.

Área Neta de Terreno: El área del terreno que forma parte del área bruta, destinada a la ubicación de la edificación de un uso específico.

Área Neta Residencial: 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.

Área Semiprivada: Espacio bajo el dominio de un número determinado de viviendas, con acceso exclusivo para las mismas.

Área Semipública: Espacio bajo el dominio de un número determinado de inmuebles, cuyo acceso vehicular y peatonal es general.

Autoridad Competente: 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

Azotea: Área descubierta y plana del techo de un edificio, sin cubierta ni cerramiento, la cual no se computa como área de construcción.

Bienechurías: Construcciones edificadas por los habitantes sobre terrenos sin titularidad de la tierra.

Bulevares: Vías vehiculares tratadas para aceptar el flujo peatonal de manera exclusiva y el flujo vehicular de manera eventual.

Calzada: Zona de una vía destinada a la circulación de los vehículos y que excluye los hombrillos.

Calle: Es el espacio tridimensional conformado por una vía y las edificaciones que la enmarcan.

Capacidad Residencial: Capacidad de habitantes con que cuentan determinado inmueble.

Cerramiento: Cualquier elemento que sirve para cerrar o cubrir un vano. Se incluyen en esta definición puertas, ventanas, ventanales, vitrales, etc.

Condominios: Conjunto de inmuebles susceptibles de agrupación y organización por disponer de accesos, áreas y servicios comunes.

Control Ambiental: La vigilancia, inspección y aplicación de medidas para la conservación del ambiente o para reducir y en su caso evitar la contaminación del mismo.

Cubierta: Elemento que cubre el techo de una edificación.

Edificación aislada: Es la que no está adosada a otra edificación por ninguno de los linderos de la parcela.

Edificación Continua: Es la que está adosada por sus laterales a las edificaciones contiguas.

Edificación Pareada: Es la que está adosada por uno de los laterales a las edificaciones contiguas.

Edificaciones Autoproducidas: Inmuebles construidos por los propios ocupantes de los espacios urbanos.

Edificación No Conforme: Es aquella edificación que no cumple con las características de construcción contempladas en la normativa vigente.

Equipamiento Urbano: Son servicios públicos o privados establecidos en un área determinada que son necesarios para el desarrollo de las actividades urbanas.

GACETA MUNICIPAL

Escaleras: Vías de acceso de forma escalonada que sirven de acceso a los inmuebles.

Espacios Libres Intersticiales: Espacios libres entre las edificaciones desarrollados de manera espontánea.

Estacionamiento: Espacio destinado para aparcar un vehículo.

Estacionamiento en la Vía: Las áreas de las vías destinadas para cargar y descargar pasajeros o mercancías y aparcamiento de vehículos.

Estructura Urbana: Conjunto de elementos que conforman la propuesta de ordenación urbana del sector objeto del Plan Especial.

Fachada: Conjunto de parámetros exteriores que componen cada una de las caras de un edificio.

Gestión Urbana: 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.

Habilitación Física: 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.

Inestabilidad Geotécnica: 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 viviendas y eventuales pérdidas de vidas humanas.

Lindero: Límite establecido en la propiedad de un terreno.

Lote: Porción de terreno sin urbanizar o con servicios insuficientes.

Mobiliario Urbano: Elementos a ubicar en las áreas públicas con el fin de mejorar el funcionamiento de las actividades urbanas.

Modificación: Reforma de un edificio que no implica un aumento en su área de construcción original.

Parcela: 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.

GACETA MUNICIPAL

Patio: 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.

Pendiente: Se refiere a la inclinación del terreno. Se expresa generalmente en porcentaje (%), donde la horizontalidad se cuantifica en 0%.

Plazas: Espacios libres de 2.500 m² como superficie mínima, cultivada con flores, arbustos e instalaciones para solaz y esparcimiento.

Plazoletas: Son espacios libres similares a una plaza, pero de una superficie máxima de 2500 m², cumplen la función de espacios verdes recreativos donde se carece de otros de mayor superficie.

Plan Especial: Instrumento de ordenación que rige el urbanismo destinado a la creación, defensa o mejoramiento de un sector particular de la ciudad.

Poligonal Urbana: Límite espacial que define el ámbito de actuación de un instrumento de planificación.

Prevención: Conjunto de medidas cuyo objeto es impedir o evitar que sucesos naturales, tecnológicos o generados por el hombre que causen desastres.

Procesos Geomorfológicos: 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.

Refacción: Modificación de una edificación para llegar hasta la máxima construcción permitida.

Retiro de Fondo: Distancia que debe existir entre la fachada posterior y el lindero de fondo de la parcela.

Retiro de Frente: 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.

Retiro: Distancia mínima que debe guardar una construcción con respecto a un determinado alineamiento.

Sectores: División espacial e un área determinada en función de sus características físicas, sociales, económicas o de otra índole.

Sectores Funcionales: División espacial de un área determinada de acuerdo a su funcionamiento y dinámica.

GACETA MUNICIPAL

Talud: Superficie del terreno producto de un corte o relleno del mismo.

Titularidad de la Tierra: Situación legal de la propiedad de los terrenos.

Uso No Conforme: Uso existente en una parcela que es diferente al establecido en la zonificación vigente.

Uso Ilegal: Implantación de un uso en una zona donde no esta permitida su instalación.

Variables Urbanas: 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.

Veredas: Vías peatonales de acceso a los inmuebles.

Vía Colectora: Es aquella que recoge el flujo de las vías locales y las canaliza hacia otras zonas de la ciudad.

Vialidad: 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.)

Vía Local: 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.

Vivienda Bifamiliar: Unidad residencial dedicada a la ocupación de dos (2) familias.

Vivienda de Sustitución: Unidades habitacionales que requieren ser eliminadas y reubicar a sus 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.

Vivienda Multifamiliar: Unidad residencial dedicada a la ocupación de mas de dos (2) familias.

Vivienda Unifamiliar: Unidad residencial dedicada a la ocupación de una (1) familia.

GACETA MUNICIPAL

Vulnerabilidad: 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.

Zonas: Cada uno de los sectores que conforman la zonificación de un ámbito territorial.

Zonificación: 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 PASTERÍA

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 y automercados, incluyendo 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.

GACETA MUNICIPAL

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

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.

GACETA MUNICIPAL

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.

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.

GACETA MUNICIPAL

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.

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

GACETA MUNICIPAL

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.
