

REPÚBLICA DE VENEZUELA - CONCEJO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO SUCRE.- PETARE, A LOS 14 DÍAS DEL MES DE MAYO DE 1992. AÑOS 181 DE LA INDEPENDENCIA Y 133 DE LA FEDERACIÓN.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO SUCRE DEL ESTADO MIRANDA, EN USO DE SUS ATRIBUCIONES LEGALES SANCIONA LA SIGUIENTE:

## **ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DE CAMPO ALEGRE Y SAN MARINO**

### **CAPITULO I**

#### **DISPOSICIONES GENERALES**

##### **ARTÍCULO 1**

La presente Ordenanza de Zonificación regula el uso a que se destinará la tierra y las edificaciones a construir en el sector donde se aplica.

Determina la localización de comercios, viviendas y otros usos especiales, junto con las características de la construcción correspondiente a cada una de ellos. Establece límites máximos para las superficies de ubicación y de construcción, como también, requerimientos mínimos en materia de espacios abiertos y retiros; de esa manera permite controlar la densidad de población, la intensidad de utilización del suelo u las condiciones ambientales en el área. A tales efectos, divide el sector en los distintos tipos de zonas que se enumeran en el Artículo 3.

##### **ARTÍCULO 2**

Se consideran parte de esta Ordenanza: el Plano de Zonificación y el Plano de Vialidad de las Urbanizaciones Campo Alegre y San Marino.

##### **ARTÍCULO 3**

A fin de llevar a cabo los propósitos y las previsiones de esta Ordenanza se establecen las siguientes zonas:

Zona R4-C1 Multifamiliar con Comercio

Zona V4-2 Vivienda Multifamiliar de Reglamentación Especial

Zona V4-2-CV1 Vivienda Multifamiliar Especial con Comercio Vecinal

Zona RB-A Vivienda Multifamiliar

Zona R9-A-C3 Vivienda Multifamiliar con Comercio

Zona SA Servicios Asistenciales

Zona SE Servicios Educativos

Zona SR Servicios Religiosos

Zona P Parques, Plazas, Áreas Libres y Campos Deportivos Públicos

Zona RE Zonas con Reglamentación Especial

#### **ARTÍCULO 4.-**

Las zonas R4-C1, R9-A-C3, RE y P, se regirán por las especificaciones contenidas en la ordenanza de zonificación del Municipio Sucre vigente.

### **CAPITULO II**

#### **ZONA V4-2**

#### **ARTÍCULO 5**

##### **USOS PERMITIDOS**

En la zona V4-2 solo se permite la construcción, reconstrucción o modificación de edificios para destinarlos al uso residencial y residencial multifamiliar, con una densidad máxima de 500 hab/Ha.

#### **ARTÍCULO 6**

##### **CARACTERISTICAS DE DESARROLLO**

Los inmuebles a construir, reconstruir, o modificar, localizados en la zona V4-2 se regirán por lo especificado en el siguiente cuadro de características de desarrollo.

<b>RANGOS DE TAMAÑO CARACTERÍSTICAS</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
<b>A. AREA (Mínima en m2)</b>	<b>menos de 800</b>	<b>800</b>
<b>B. FRENTE (Mínimo en m.)</b>	<b>15</b>	<b>20</b>
<b>C. UBICACIÓN (% MAX.)</b>	<b>40</b>	<b>40</b>
<b>D. CONSTRUCCIÓN NETA (% MAX.)</b>	<b>140</b>	<b>165</b>
<b>E. RETIROS (MIN. en m.)</b>		
<b>Frente</b>	<b>6.00</b>	<b>6.00</b>
<b>Lateral</b>	<b>3.50</b>	<b>4.00</b>
<b>Fondo</b>	<b>3.50</b>	<b>4.00</b>

<b>F.</b>	<b>ALTURA MAXIMA DE EDIFICACIÓN</b>		
	<b>1. En metros</b>	<b>19</b>	<b>22</b>
	<b>2. En plantas</b>	<b>6</b>	<b>7</b>
<b>G.</b>	<b>FACTOR DE DENSIDAD (Indice mínimo de suelo por dormitorio en m2).</b>	<b>55</b>	<b>40</b>

**PARAGRAFO PRIMERO:**

La correspondencia de cualquier parcela con alguno de los rangos de tamaños establecidos en el cuadro de características de desarrollo de la zona a la cual pertenezca dependerá de que la misma cumpla con los requisitos de área y frente fijados para ese rango.

**PARAGRAFO SEGUNDO:**

Cuando existan parcelas que no obstante cumplan con la superficie mínima exigida para un rango de tamaño de su zonificación no cumplan por lo menos con el ochenta y cinco por ciento (85%) de la misma longitud de frente que se exige para ese rango, dichas parcelas se regirán por lo especificado para el rango inmediatamente anterior.

**PARAGRAFO TERCERO:**

En aquellas parcelas que no cumplan con el frente mínimo exigido para el primer rango de tamaño, solo se permitirá una superficie de construcción del ochenta por ciento (80%) del área de la parcela, las edificaciones podrán construirse adosadas a uno de los retiros laterales, por mutuo acuerdo de los propietarios vecinos, siempre que conserven los porcentajes requeridos de área de ubicación y construcción y cumplan con un retiro lateral mínimo de 3 metros en el lindero opuesto. La altura máxima será de dos (2) plantas, equivalentes a 8 metros. En cuánto a las restantes características, se regirán por lo fijado para el primer rango de tamaño de parcela.

**PARAGRAFO CUARTO:**

En el área regida por esta Ordenanza se permitirá el reparcelamiento siempre y cuando las parcelas resultantes tengan un área mínima de DOS MIL QUINIENTOS METROS CUADRADOS (2.500.00 M2).

**CAPÍTULO III**

**ZONA V4-2-CV1. VIVIENDA MULTIFAMILIAR CON COMERCIO VECINAL**

**ARTÍCULO 7**

**USOS PERMITIDOS**

En la zona V4-2-CV1 se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificaciones para destinarlas a los siguientes usos:

- A Los permitidos en la Zona V4-2.
- B Uso comercial de categoría vecinal (CV) representado por las actividades señaladas a continuación:

1. Abastos, supermercados, fruterías, frigoríficos, carnicerías, charcuterías, pescaderías.
2. Pastelerías, panaderías
3. Areperas, Luncherías, heladerías, fuentes de soda, preparación y venta de comidas rápidas listas para llevar
4. Ventas de bebidas alcohólicas envasadas, siempre y cuando aparezcan formando parte de un abasto o similar y no sean para consumo en la propia edificación.
5. Ventas de hielo, refrescos, agua mineral y otras bebidas no alcohólicas
6. Farmacias, perfumerías y ventas de cosméticos
7. Quincallerías
8. Mercerías
9. Librerías, papelerías, venta de periódicos y revistas.
10. Detal de telas, prendas de vestir, calzados y artículos de cuero.
11. Jugueterías
12. Ferreterías (sin venta de materiales de construcción)
13. Venta de regalos y novedades
14. Venta de monturas de cuadros, marcos y cañuelas
15. Venta al detal de artículos de foto, cine y revelado rápido de fotografía
16. Peluquerías, barberías, salones de belleza
17. Receptorías de lavanderías y tintorerías, lavanderías automáticas.
18. Agencias y sucursales bancarias, entidades de ahorro y préstamo y casas de cambio
19. Casas de huéspedes, pensiones
20. Reparación de artículos menores de uso personal y doméstico
21. Oficinas de atención al público de servicios tales como: teléfonos, correos, agua, electricidad, aseo urbano y gas
22. Oficinas de contratistas especializados en albañilería, plomería e instalaciones eléctricas y similares.
23. Líneas de taxi
24. Estacionamiento de automóviles
25. Venta y reparación de joyas
26. Venta y reparación de artículos diversos para el hogar, incluyendo electrodomésticos
27. Venta de lámparas
28. Venta de artículos deportivos
29. Venta de grabado de placas, trofeos y similares

30. Talleres artesanales (máximo 5 empleados)
31. Estudios y laboratorios fotográficos (máximo 5 empleados)
32. Agencias de viaje
33. Servicios de Pedicure, masaje, fisioterapia, rehabilitación, cosmetología y similares
34. Ópticas
35. Agencias de loterías
36. Galerías de arte y salas de exposición
37. Oficinas técnicas y profesionales
38. Consultorios médicos y odontológicos (sin hospitalización)
39. Laboratorios médicos, odontológicos y analíticos
40. Hoteles y apartamentos-hoteles (en parcelas con área igual o superior a un mil metros cuadrados (1.000.00 m<sup>2</sup>))

## **ARTÍCULO 8**

### **CARACTERÍSTICAS DE DESARROLLO**

Los inmuebles a construir, reconstruir, o modificar, localizados en la zona V4-2-CV1, se regirán por lo especificado en el cuadro de desarrollo de la zona V4-2.

### **PARÁGRAFO ÚNICO**

El uso comercial se localizará exclusivamente en la planta baja de la edificación, pudiendo ocupar el área de construcción total adoptada para dicha planta.

## **CAPÍTULO IV**

### **ZONA SA. SERVICIOS ASISTENCIALES**

## **ARTÍCULO 9**

Las zonas de Servicios Asistenciales (SA) establecidas en esta Ordenanza, están destinadas para la localización de actividades Médico-Asistenciales y otras conexas, tales como: Hospitales, Clínicas, Ancianatos, Centros de Recuperación y similares, y se regirán por las disposiciones especiales y legales relativas a las materias dictadas por el Concejo Municipal del Municipio Autónomo Sucre.

## **CAPÍTULO V**

### **ZONAS SE. SERVICIOS EDUCACIONALES**

## **ARTÍCULO 10**

Las zonas SE que establece la presente ordenanza se destinan al servicio educacional. En esta clase de zonas solo se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación, de edificaciones destinadas al uso educacional, correspondientes a los niveles pre-escolar, básico o diversificado, como también a educación especial y a los usos que sean directamente complementarios del uso educacional.

## **CAPÍTULO VI**

### **ZONAS SR. SERVICIOS RELIGIOSOS**

#### **ARTÍCULO 11**

Las zonas SR establecidas en la presente ordenanza se reservan para los usos vinculados a las actividades religiosas, tales como centros parroquiales y templos en general. En esta clase de zonas sólo se permitirá la construcción reconstrucción o modificación de edificaciones para destinarlas a estas actividades y a las que le sean directamente complementarias.

## **CAPÍTULO VII**

### **ZONAS P. PARQUES, PLAZAS, ÁREAS LIBRES Y CAMPOS DEPORTIVOS PÚBLICOS**

#### **ARTÍCULO 12**

Las zonas P, establecidas en la presente Ordenanza son áreas destinadas exclusivamente a parques de uso público, plazas, áreas libres y campos deportivos públicos. En dichas zonas sólo se permite la construcción, reconstrucción o modificación, de edificaciones directamente complementarias a estos usos.

#### **PARÁGRAFO ÚNICO**

El Concejo Municipal del Municipio Sucre, estará a cargo de la administración de todas las áreas zonificadas P por esta Ordenanza, no pudiendo destinarlas a ningún otro uso, como tampoco enajenarlas ni gravarlas, ni cederlas por ningún título aún sea temporal.

## **CAPÍTULO VIII**

### **SECCIÓN I**

#### **DISPOSICIONES RELATIVAS A LA CAPACIDAD Y LA MAGNITUD DE LAS EDIFICACIONES**

#### **ARTÍCULO 13**

Por capacidad del inmueble se entiende la cantidad de personas que pueda localizar en aquel, de acuerdo con las dimensiones de su terreno y la densidad de ocupación del suelo que establece la correspondiente zonificación. La capacidad del inmueble representa por lo tanto la capacidad de la parcela, al tratarse de un suelo urbanizado; así mismo equivale a la capacidad de la edificación, o de las edificaciones que se construyan en la parcela.

En caso del uso residencial, la capacidad de la edificación se mide en unidades de vivienda o de dormitorio, asociando a cada clase de unidad un promedio de ocupantes.

1. La unidad de vivienda se utiliza para medir la capacidad residencial en las variantes unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.
2. La unidad de dormitorio se utiliza para medir la capacidad residencial en la variante multifamiliar.

#### **ARTÍCULO 14**

La magnitud de la edificación está representada por el área total de construcción correspondiente a la misma y se determina con base en su capacidad.

## **ARTÍCULO 15**

### **FACTOR DE DENSIDAD**

El factor de densidad es un indicador del nivel de asignación de suelo (índice de suelo), que permite determinar la capacidad de la edificación en función del tamaño de la parcela a donde se localiza y de la densidad de ocupación del suelo fijada para la zona a la cual pertenece; su valor es consecuencia directa de la densidad.

Representa matemáticamente el valor de un cociente, en el cual el numerador corresponde a las unidades de suelo, dadas en metros cuadrados, y el denominador a las unidades que se utilizan para medir la capacidad del inmueble.

## **ARTÍCULO 16**

### **FACTOR DE CONSTRUCCIÓN**

El factor de construcción es un indicador del nivel de asignación de área de construcción computable (índice de construcción computable), que permite determinar la magnitud de la edificación en función de su capacidad.

Representa matemáticamente el valor de un cociente, en el cual el numerador corresponde a las unidades de área de construcción computable, dadas en metros cuadrados, y el denominador a las unidades que se utilizan para medir la capacidad de la edificación, cuya naturaleza varía según el tipo de uso.

### **PARÁGRAFO ÚNICO**

A efectos de la presente Ordenanza, no es necesario establecer de manera explícita el factor de construcción en los cuadros de características de desarrollo. En todos los cálculos destinados a determinar la capacidad y magnitud de la edificación, en los cuales interviene dicha variable, se le sustituye por el porcentaje de construcción, que se deriva directamente de aquella y aparece definido en el artículo siguiente.

## **ARTÍCULO 17**

El porcentaje de construcción computable es una forma de expresar la densidad de construcción, es decir, la relación de magnitud existente entre el área de construcción computable permitida en la parcela y el área de suelo correspondiente a esta última. Esta relación es la misma que debe existir entre el factor de construcción y el factor de densidad conforme se indica mediante a la igualdad (1).

$$(1) \frac{C}{P} = \frac{fc}{fd} = \frac{pc}{100}$$

En donde:

C = Área de construcción computable

P = Área de parcela

Fc= Factor de construcción

fd = Factor de densidad

pc= Porcentaje de construcción: la cifra establecida en las disposiciones relativas a las características de desarrollo indicativa de la cantidad de unidades que expresan la relación con respecto a una cifra base de comparación cuyo valor es de cien (100) unidades.

## **PARÁGRAFO ÚNICO**

La sustitución del factor de construcción por el porcentaje de construcción en los cálculos destinados a determinar la capacidad y la magnitud de la edificación, a que se refiere el párrafo único del artículo anterior, es posible por cuanto la primera de estas dos variables puede obtenerse aplicando la segunda de ellas al valor de densidad, tal y como se expresa mediante la ecuación (2) derivada de la igualdad (1).

$$(2) \text{ fc} = \frac{\text{fd} \times \text{pc}}{100}$$

## **ARTÍCULO 18**

### **ÁREA DE CONSTRUCCIÓN Y SUS CATEGORÍAS**

A los fines de reglamentar el área de construcción, se diferencian tres (3) categorías área de construcción: área de construcción total, área de construcción computable y área de construcción no computable.

#### **A Área de Construcción Total**

Se entiende por “área de construcción total” la máxima superficie de espacio techado que puede edificarse en una parcela, de acuerdo con las disposiciones de su zonificación. A los efectos de esta Ordenanza se desagrega en las categorías de área de construcción computable y de área de construcción no computable.

#### **B Área de Construcción Computable**

Se entiende por “área de construcción computable” aquella parte del área de construcción total que cuenta para fijar la capacidad de construcción. A los efectos de la presente Ordenanza esta categoría de área se obtiene en cada caso, el procedimiento de cálculo establecido en el artículo 23.

#### **C Área de Construcción no Computable.**

Se entiende por área de construcción no computable aquella parte del área de construcción total que no cuenta para fijar la capacidad de construcción. A los efectos de la presente Ordenanza, esta categoría de área es la que corresponde a los componentes de la edificación enumerados en los artículos 25, 26, 27 y 28.

## **ARTÍCULO 19**

A los efectos de reglamentar la capacidad y la magnitud de las edificaciones mediante la presente Ordenanza, se fijan valores máximos para las características indicadas a continuación, según el tipo de uso a que se destinen.

**A** Para el uso residencial, cantidad de unidades de vivienda, o cantidad de unidades dormitorio, y área de construcción.

**B** Para los usos institucionales, que comprenden los diversos servicios urbanos complementarios de las áreas de vivienda y trabajo, cuenta el área de construcción, así como también otras características que, según cada uso específico, sean adecuadas para medir y controlar su capacidad. La reglamentación de esas características se rige por las normas técnicas vigentes para cada tipo de servicio.

## SECCIÓN II

### DE LA CAPACIDAD DE LAS EDIFICACIONES RESIDENCIALES

#### ARTÍCULO 20

##### CONTROL DE DENSIDAD

A los efectos de cumplir con los propósitos de esta Ordenanza, relativos al control de la densidad de las áreas residenciales se regula la capacidad de los inmuebles limitando la cantidad de unidades de vivienda, o de unidades de dormitorio, posible de construir en los mismos.

Las densidades resultantes de esta regulación aparecen expresadas en viviendas por hectáreas “o” dormitorios por hectárea, en diversos artículos integrantes del texto de la Ordenanza. Estas formas de expresión basadas en unidades de medida que representan unidades especiales y funcionales propias del uso residencial, pueden convertirse en la forma de “habitantes por hectárea” con ayuda de los promedios de ocupación por unidad de vivienda y por unidad de dormitorio que se adopten oficialmente a esos fines.

Como valores oficiales para los promedios de ocupación por unidad de vivienda y unidad de dormitorio, se establecen como máximos promedios de ocupación admisibles, seis personas por unidad de vivienda (6 Pers/Viv) y dos personas por unidad de dormitorio (2 Pers/Dorm).

#### ARTÍCULO 21

##### ÁREAS QUE NO CUENTAN COMO DORMITORIOS

A los efectos de calcular el máximo número de dormitorios que puede contener una edificación multifamiliar, se establecen las siguientes excepciones:

- A Area de estar o recibo
- B Comedor
- C Area de estar de carácter íntimo
- D Cocina
- E Un pantry, adyacente y complementario de la cocina
- F Lavadero, con espacio de secado y tendido de ropa
- G Dormitorio de servicio, cuando se encuentren localizados en la zona de servicio y no sean asimilables a la zona de dormitorios principales.
- H Sanitarios
- I Vestuarios
- J Areas de circulación interna de la unidad de vivienda: vestíbulos y pasillos
- K Balcones

##### PARAGRAFO PRIMERO:

Los espacios señalados anteriormente podrán diseñarse como ambientes independientes o bien integrados con otros que les sean afines para formar un mismo ambiente.

## **PARAGRAFO SEGUNDO:**

Cuando se prevea más de un espacio de los tipos señalados en los literales A hasta el F, ambos inclusive, cada espacio adicional será computado como dormitorio.

## **PARÁGRAFO TERCERO**

Cuando se prevean espacios no especificados entre los señalados en este artículo, dichos espacios serán computados como dormitorio.

## **ARTÍCULO 22**

### **TAMAÑO MÍNIMO DE VIVIENDA**

En inmuebles multifamiliares, la mínima vivienda admisible deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- A Tener un área neta de construcción no menor de treinta y cinco metros cuadrados (35,00 m<sup>2</sup>), destinada al uso privado de los residentes en la vivienda. Esta superficie mínima deberá respetarse, sea cual fuere la densidad de población correspondiente a la parcela; incluye el área de balcón pero no se consideran parte de ella depósitos y similares, que no estén integrados espacialmente a la vivienda, aunque funcione como áreas privadas para uso exclusivo de los ocupantes de esta.
- B Contar con un dormitorio o, por lo menos, con un área diferenciada espacialmente del área social, que pueda utilizarse para dormir.

## **SECCIÓN III**

### **DEL ÁREA DE CONSTRUCCIÓN COMPUTABLE**

## **ARTÍCULO 23**

### **CÁLCULO DEL ÁREA DE CONSTRUCCIÓN COMPUTABLE**

El área máxima de construcción computable correspondiente a toda parcela reglamentada por esta Ordenanza, se calculará mediante la ecuación (3), establecida en el presente artículo.

$$(3) C = \frac{P \times pc}{100}$$

En donde:

C = Área máxima de construcción computable

P = Área de parcela

Pc = Porcentaje de construcción

## **PARÁGRAFO ÚNICO**

A los efectos de calcular el área de construcción computable, el área de parcela representada por la variable P en la ecuación (3), está constituida solo por el terreno con pendiente igual o menor que el cuarenta por ciento (40%).

## **ARTÍCULO 24**

### **POSIBILIDAD DE NO SATURAR, O APROVECHAR LO MÁXIMO PERMITIDO**

Cuando a los fines de promotores y propietarios no interese saturar la capacidad residencial del inmueble y solo se construya un número de viviendas, o de dormitorios, menor que el máximo permitido, el área máxima de construcción computable que resulte de aplicar el artículo 23 de esta Ordenanza, podrá utilizarse totalmente distribuyéndola entre la cantidad de viviendas, o de dormitorios que se proponga desarrollar.

Igualmente, cuando se construya una edificación utilizando solo parte del área máxima de construcción computable permitida en la parcela y, por consiguiente dicha construcción no se aproveche en su totalidad siempre podrá saturarse la capacidad residencial del inmueble construyendo el máximo número de unidades de vivienda, o de dormitorios, que admita la parcela de acuerdo con su magnitud y la densidad de población que le corresponda.

#### **SECCIÓN IV**

##### **DE LAS ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN NO COMPUTABLES**

###### **ARTÍCULO 25**

###### **ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN NO COMPUTABLES EN PARCELAS UNIFAMILIARES Y BIFAMILIARES.**

En caso de parcelas destinadas a vivienda unifamiliar o vivienda bifamiliar, sólo se reconocerán con o áreas de construcción no computables los closet de basura, los closet para equipos hidroneumáticos y los closet para bombonas de gas.

###### **ARTÍCULO 26**

###### **ÁREA DE CONSTRUCCIÓN NO COMPUTABLE EN PARCELAS MULTIFAMILIARES**

En caso de parcelas destinadas a vivienda multifamiliar, independientemente de que se construyan adoptando la tipología de edificio por apartamentos o la de conjuntos de viviendas unifamiliares y/o bifamiliares, se reconocerán como áreas de construcción no computables aquellas que puedan corresponder, según el caso, entre todas las enumeradas a continuación:

- A Los estacionamientos, incluyendo los accesos techados.
- B Los espacios destinados a maquinarias y equipos mecánicos correspondientes a las diversas instalaciones que sirven la edificación, tales como: sala para máquinas de ascensores, espacio para equipo hidroneumático, espacio para equipos de aire acondicionado, áreas para tableros de electricidad y teléfono, y áreas destinadas a ductos (ventilación, instalaciones eléctricas, instalaciones sanitarias, basura, presurización de escaleras y otros similares).
- C Los vanos o huecos en los planos horizontales o placas de la estructura, exceptuando los correspondientes a los ascensores. El área correspondiente a estos últimos por planta, se computará una vez para toda la edificación.
- D Los elementos de protección solar (quebrasones y aleros), situados del paramento de la fachada hacia el exterior. La Dirección de Ingeniería Municipal podrá solicitar el respectivo estudio de protección solar que justifique la solución propuesta.
- E Estructuras auxiliares localizadas en espacio de retiros tales como: marquesinas, casetas de vigilancia, closets y cuartos de basura, casetas para equipo hidroneumático.
- F Las jardineras exteriores, no se computarán hasta un ancho de sesenta y cinco centímetros (0.65 m.) medidos desde el paramento de la fachada hacia el exterior, a condición de tener su piso acabado por lo menos quince centímetros (0.15 m.) por encima del piso acabado del ambiente del cual formen parte.
- G Las terrazas descubiertas (no techadas ni con pérgolas). Las áreas con pérgolas serán computables, excepto aquellas que pertenezcan a los elementos de protección solar a que se refiere el literal D de este artículo.

- H Un área de balcón igual a seis metros cuadrados (6.00 m<sup>2</sup>) por cada unidad de vivienda. Esta superficie debe ser destinada a dicha unidad de vivienda y en ningún caso adicionada a otra, pudiendo distribuirse en uno o más balcones a juicio del proyectista.
- I Hasta un diez por ciento (10%) del área de circulación de cada planta.
- J Lavaderos hasta tres metros cuadrados (3.00 m<sup>2</sup>) por unidad de vivienda.
- K Escaleras adicionales exigidas por normas contra incendios (COVENIN 810)
- L Las áreas comunes destinadas al uso social y a la recreación de las personas residentes o empleadas en la edificación.
- M Las áreas destinadas al libre acceso del público, que sean complementarias de los espacios peatonales públicos, tales como pórticos, pasajes internos y plazas techadas.

## **ARTÍCULO 27**

### **CONCESIONES ESPECIALES EN ÁREA DE CONSTRUCCIÓN COMPUTABLE**

- A En las edificaciones destinadas a usos culturales no se incluirá como parte del área de construcción computable, el área de circulación techada, hasta una superficie equivalente al veinte por ciento (20%) de la superficie de la parcela.
- B En aquellas parcelas únicamente zonificadas como uso educacional no contarán como área de construcción computable las áreas destinadas a gimnasios cubiertos, auditorio principal, cafetines o cantinas y espacios de circulación en general.

## **ARTÍCULO 28**

### **ESPECIFICIDAD DE LAS ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN NO COMPUTABLES**

Las áreas de construcción no computables se especifican taxativamente. Cualquier clase de espacio o área integrante de la edificación que en esta Ordenanza no aparezca establecido como área de construcción no computable, contará como parte de la construcción computable.

## **CAPÍTULO IX**

### **DISPOSICIONES RELATIVAS A LA IMPLANTACIÓN DE LAS EDIFICACIONES**

#### **SECCIÓN I**

#### **DEL ÁREA DE UBICACIÓN**

## **ARTÍCULO 29**

### **CALCULO DEL ÁREA DE UBICACIÓN COMPUTABLE**

El área máxima de ubicación computable permitida en toda parcela, reglamentada por esta Ordenanza, se calculará mediante la ecuación (4), establecida en el presente artículo.

$$(4) U = \frac{P \times Pu}{100}$$

En donde:

- U = Área máxima de ubicación computable
- P = Área de parcela
- Pu = porcentaje de ubicación

## **PARÁGRAFO ÚNICO**

A los efectos de calcular el área de ubicación computable, el área de parcela representada por la variable P en la ecuación (4), está constituida por el área total de la misma. En caso de estar afectada por la construcción de obras de vialidad o de otro servicio de utilidad pública y que debido a ello deba reducirse su terreno, la variable P representará el área neta de la parcela.

## **ARTÍCULO 30**

### **ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN NO COMPUTABLES PARA EFECTOS DE LA UBICACIÓN**

En todas las zonas establecidas en esta Ordenanza se reconocerán como áreas no computables para efectos de la ubicación de la edificación, la proyección horizontal de los elementos enumerados a continuación:

A Aleros de techos.

B Estructuras auxiliares para instalaciones de servicio ubicadas en los espacios de retiro, que se definen y reglamentan a continuación:

B.1 Se permitirá la ubicación de construcciones destinadas a closets de basura, closets para equipos hidroneumáticos y closets para bombonas de gas. Estas instalaciones podrán disponerse perpendicularmente al lindero lateral, de modo que sirvan para formar patios, no debiendo sobrepasar los siguientes máximos, como dimensiones exteriores para cada caso:

Frente: un metro con ochenta centímetros (1.80 m.) por cada unidad de closets

Fondo: un metro con veinte centímetros (1.20 m.)

Altura: dos metros con veinte centímetros (2.20 m.)

B.2 Se permitirá la construcción de marquesinas, caseta de vigilancia, y similares, en el espacio correspondiente al retiro de frente, o a uno de los laterales, además se permitirá la construcción de cuartos auxiliares de basura en el retiro lateral, a condición de cumplir con las siguientes características:

B.2.1 El techo de cualquiera de estos elementos no podrá ser utilizado como terraza, permitiéndose únicamente la construcción de jardineras sobre el mismo.

B.2.2 Las marquesinas tendrán un ancho máximo de cuatro metros (4.00 m.) y en caso de construirse sobre un retiro lateral, no podrán apoyarse sobre la pared medianera.

B.2.3 Los cuartos auxiliares de basura se considerarán como servicio complementario de los cuartos de basura principales de la edificación y no deberán tener una altura mayor de dos metros con veinte centímetros (2.20 m.)

B.2.4 Las casetas de vigilancia, deberán respetar las siguientes condiciones:

B.2.4.1 Su ubicación será inmediata a los accesos vehiculares y peatonales.

B.2.4.2 Deberán respetar los mínimos retiros laterales que exige la zonificación de la parcela

B.2.4.3 En ningún caso servirán de residencia permanente

B.2.4.4 Podrán incluir un sanitario dentro del área

C Balcones en edificios multifamiliares

D Cuerpos volados sobre los espacios de retiro siempre que cumplan las siguientes condiciones:

D.1 Balcones y cuerpos cerrados salientes que vuelen sobre el espacio de retiro de frente, un metro con cincuenta centímetros (1.50 m.)

D.2 Balcones y cuerpos cerrados salientes que vuelen sobre los espacios de retiro lateral, o de fondo, hasta un metro (1.00 m.) siempre y cuando dichos espacios de retiro no tengan un ancho menor de tres metros con cincuenta centímetros (3.50 m.).

D.3 Aleros de techos que vuelen hasta dos metros (2.00 m.) sobre el espacio de retiro de frente y no más de un metro con veinte centímetros (1.20 m.) sobre el espacio de retiro lateral y de fondo.

E Escaleras exteriores adicionales, exigidas por normas contra incendio

F Jardineras exteriores

G Las áreas de acceso a los estacionamientos.

### **PARÁGRAFO PRIMERO**

En las edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar o bifamiliar, que no formen parte de conjuntos de vivienda de estos tipos, sólo se reconocerán como áreas no computables, para efectos de la ubicación, las señaladas en los literales A y B de este artículo, en cuanto les sea aplicable.

### **PARÁGRAFO SEGUNDO**

Las marquesinas y casetas de vigilancia no se tomarán en consideración para cualquier obra que realicen los organismos oficiales y que requiera su demolición, por lo cual no se incluirán en el avalúo respectivo.

### **PARÁGRAFO TERCERO**

En caso de los cuerpos a que se refiere el literal D, la superficie de fachada ocupada por dichos cuerpos no podrá ser mayor del cuarenta por ciento (40%) del total de la fachada, contándose para su medición la dimensión de planta a planta como altura.

## **ARTÍCULO 31**

### **SUELO EDIFICABLE DE LA PARCELA Y ÁREA MÁXIMA DE UBICACIÓN**

La superficie de suelo edificable de la parcela es normalmente mayor que la máxima área de ubicación permitida, igual a ésta. Cuando ocurra lo contrario debido a la forma irregular de la parcela, o a la existencia en ella de terrenos inestables y/o con altas pendientes, o por cualquier otra causa, privará la condición más restrictiva pasando entonces la superficie de suelo edificable a representar la ubicación máxima que puede adoptarse para la edificación.

### **PARÁGRAFO ÚNICO**

A objeto de establecer el suelo edificable en parcelas afectadas por motivo de obras de vialidad o construcción de otro servicio de utilidad pública y que debido a ello deba reducirse su terreno, contará el área neta de la parcela, por cuanto se aplicarán a esta última los retiros mínimos reglamentarios que exige su zonificación.

## **ARTÍCULO 32**

### **ESPECIFICIDAD DE LAS ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN NO COMPUTABLES PARA EFECTOS DE LA UBICACIÓN**

Las áreas no computables para efectos de la ubicación se especifican taxativamente. Cualquier clase de espacio o área integrante de la edificación que en esta Ordenanza no se establezca como área no computable a esos efectos, contará como área de ubicación computable.

## **CAPÍTULO IX**

### **DISPOSICIONES RELATIVAS AL ÁREA LIBRE**

## **ARTÍCULO 33**

### **ÁREA LIBRE DE PARCELA**

A los efectos de aplicar las disposiciones establecidas en esta Sección, se entiende por “área libre de parcela” el área de terreno que resulta al restar del área de la parcela el área total de ubicación adoptada para las edificaciones localizadas en aquella.

## **ARTÍCULO 34**

En la construcción, reconstrucción o modificación, de edificaciones de vivienda multifamiliar, por lo menos el cuarenta por ciento (40%) del total de la mínima área libre de parcela deberá ser tratada paisajísticamente como área recreacional, cumpliendo las disposiciones siguientes:

- A. Por lo menos la mitad de esta área deberá constituir una sola unidad de espacio, localizarse sobre suelo natural que presente pendientes menores del veinticinco por ciento (25%) y se arborizada.
- B. El retiro de frente deberá ser tratado como jardín y podrá formar parte de esta área.
- C. En caso de preverse en la edificación áreas techadas para reuniones y recreación de la comunidad residente, por lo menos el treinta por ciento (30%) del área a que se refiere este Artículos deberá integrarse a las áreas techadas para el mismo uso, como expansión y complemento de éstas.

## **ARTÍCULO 35**

La porción de la mínima área libre de parcela que puede destinarse al uso de estacionamiento, en las zonas residenciales multifamiliares, es la establecida en el Literal A del Artículo 42 de la presente Ordenanza.

## **CAPÍTULO X**

### **DISPOSICIONES RELATIVAS AL PARCELARIO**

#### **SECCIÓN I**

### **DISPOSICIONES RELATIVAS A CESIONES**

## **ARTÍCULO 36**

En el caso de ampliación o construcción de vías públicas, los propietarios deberán ceder gratuitamente una superficie de su parcela calculada en relación a la magnitud de la vía proyectada, y sólo podrá ser indemnizados cuando la limitación a su propiedad le produzca un daño cierto, efectivo, individualizado, actual y cuantificable económicamente. En estos casos, a los efectos de determinar la indemnización, se seguirá los criterios establecidos en la Ley de Expropiación por causa de Utilidad Pública o Social.

## **ARTÍCULO 37**

Cuando el propietario de una parcela de terreno ceda gratuitamente a la Municipalidad, o a otro organismo del Estado, el área necesaria para obras de vialidad o para cualquier otro servicio de utilidad pública o social, la superficie máxima de construcción neta se calculará aplicando los índices de construcción establecidos para el rango de tamaño en el cual clasifique el área original de la parcela. Dicha superficie de construcción podrá ser desarrollada en el área sin afectación o área neta de parcela, siempre y cuando las dimensiones de ésta permitan su desarrollo acatando todas las disposiciones establecidas para la zona donde se encuentra ubicada; en caso de no poder cumplir dichas disposiciones, al parcela será considerada como un caso especial a los efectos de su desarrollo.

## **SECCIÓN II**

### **DE LA INTEGRACIÓN DE PARCELAS**

## **ARTÍCULO 38**

### **DEFINICIÓN DE INTEGRACIÓN DE PARCELAS**

La integración de parcela es el procedimiento por el cual se agrupa la totalidad de el área de dos o más parcelas a los fines de formar una parcela de mayor superficie que cumpla con un área mínima deseable para lograr la optimización o, al menos, la mejora sensible de sus características de desarrollo. Las parcelas que se integran pierden su identidad catastral y se constituye en un nueva y única parcela.

## **ARTÍCULO 39**

Se permitirá la integración de parcelas siempre que se cumplan con las siguiente condiciones:

- A. Las parcelas a integrar deben pertenecer a la misma zonificación y estar libres de construcción o estén por demolerse las edificaciones existentes.
- B. El frente obtenido por la integración deberá ser continuo, sin interrupciones y deberá cumplir con el frente mínimo establecido para la zona correspondiente.
- C. Aquellas parcelas a integrar, con frente a dos o más calles deberán tener un lindero común con una longitud mínima de diez y ocho metros (18 mts) Por lo menos uno de los frentes de la parcela integrada deberá tener las dimensiones mínimas establecidas para la zona correspondiente.

## **CAPÍTULO XI**

### **DISPOSICIONES RELATIVAS A LOS ESTACIONAMIENTOS**

## **ARTÍCULO 40**

Todo inmueble deberá cumplir, dentro del área de la parcela respectiva, con la cantidad de puestos de estacionamientos que resulte de aplicar aquellos índices establecidos en esta Ordenanza, que le correspondan según el tipo y la intensidad de los usos a que se destine. La capacidad de estacionamiento resultante de aplicar estos índices representa la mínima dotación exigida en cada caso.

## **ARTÍCULO 41**

### **REQUERIMIENTO DE ESTACIONAMIENTO PARA EL USO RESIDENCIAL**

La capacidad de los estacionamientos a prever en parcelas, zonificadas V4-2 se calculará en base a dos (2) puestos por c/unidad de vivienda, o bien un puesto por cada ochenta metros cuadrados de área de construcción neta residencial o fracción mayor de cuarenta metros cuadrados (40m<sup>2</sup>) privando la condición más restrictiva. Al total obtenido se le añadirá un

veinte por ciento (20%) para uso de visitantes, el cual será diseñado con un solo acceso y libre desde la calle.

## **PARÁGRAFO ÚNICO**

En los casos de parcelas zonificadas R4-C1, R8-A, R9-A-C3, SE Y SA, la capacidad de los estacionamientos se determinará en función de los requerimientos que se establecen en la Ordenanza de Zonificación del municipio Sucre vigente y según lo establecido en los acuerdos de cámara.

## **ARTÍCULO 42**

Características de los espacios destinados a Estacionamiento en parcelas zonificadas V4-2 deberán satisfacer las condiciones siguientes:

- A. La superficie máxima del estacionamiento descubierto será igual al veinte por ciento (20%) del área de la parcela
- B. El estacionamiento no deberá perturbar el área de recreación establecida en el Artículo 34 de la presente Ordenanza. Los puestos de estacionamiento ubicados en la planta baja podrán ser techados, siempre que los techos se construyan con materiales livianos y no se localicen en el retiro de frente. Estas construcciones no se considerarán a los efectos de computar las áreas de ubicación y de construcción permitidas y podrán ocupar los retiros laterales y de fondo.
- C. Los estacionamientos localizados en sótanos y semi-sótanos con sus correspondientes rampas de acceso, respetarán los retiros de frente establecidos y la integridad de la acera.
- D. Las vías y rampas de acceso a los estacionamientos deberán tener un ancho libre no menor que lo establecido a continuación:
  1. En caso de vías o rampas de circulación unidireccionales, el ancho mínimo será de cuatro metros (4 m).
  2. En caso de vías o rampas de circulación bidireccional que sirvan de acceso a espacios de estacionamientos cuya capacidad no exceda de los veinte puestos (20), se permitirá un ancho mínimo de cuatro metros (4 m) Cuando la capacidad del espacio destinado a estacionamiento sea mayor de veinte puestos (20), el ancho mínimo será de seis metros (6.00 m).
- E. El acceso al estacionamiento deberá estar claramente definido y diferenciado del acceso peatonal.
- F. Para los casos en los cuales por razones justificadas no sea posible la construcción de sótanos o semi-sótanos destinados a estacionamiento, se podrán presentar soluciones alternativas ante la Dirección de Ingeniería Municipal. Estas soluciones deberán respetar el retiro de frente, el espacio de recreación para residentes y satisfacer todos los requisitos exigidos en materia de estacionamientos.

## **ARTÍCULO 43**

### **REQUERIMIENTOS DE ESTACIONAMIENTO PARA ACTIVIDADES EMPLEADORAS INSTALADAS EN LOCALES COMERCIALES Y DE OFICINAS**

Adicionalmente a los puestos de estacionamiento asignados al área de vivienda se establecerá un (1) puesto de estacionamiento por cada veinte metros cuadrados (20m<sup>2</sup>) de área de construcción computable destinada a actividades empleadoras instaladas en locales comerciales y de oficinas.

## **CAPÍTULO XII**

### **DISPOSICIONES RELATIVAS A CONTROL DE LA CONTAMINACIÓN AMBIENTAL**

#### **ARTÍCULO 44**

No se permitirá la instalación de quemadores, incineradores o cualquier otro sistema de disposición de basura que expulse humo, polvo olor o gases contaminantes al medio ambiente. En todo edificio deberán existir espacios adecuados para la recolección y depósitos de la basura hasta su disposición final. Estos espacios se diseñarán y construirán de acuerdo a los criterios, normas y especificaciones, establecidas por las autoridades sanitarias.

#### **ARTÍCULO 45**

En ningún caso se permitirá el desarrollo de actividades que emitan a la atmósfera materias tóxicas o nocivas, que contengan propiedades químicas, capaces de afectar la salud de las personas o causar daños a las propiedades.

#### **ARTÍCULO 46**

Cuando pueda demostrarse con suficiente motivación que alguna actividad perturba la seguridad y salubridad de la población y/o el ambiente, las autoridades competes ordenarán su eliminación y tomarán todas las medidas necesarias para lograr que se suprima la actividad en referencia.

## **CAPÍTULO XIII**

### **DISPOSICIONES DE LA VIALIDAD**

#### **ARTÍCULO 47**

La vialidad de Campo Alegre y San marino forma parte de los sistemas viales del Área Metropolitana. La integran vías pertenecientes a los sistemas Recolector y Local.

#### **ARTÍCULO 48**

Las características de diseño geométrico y de las secciones transversales típicas de las vías se indican en el Plano de vialidad; están determinadas por la función del sistema al cual pertenecen, las necesidades de capacidad, la relación con el uso del suelo y su intensidad y por la posibilidad para lograr o mantener valores escénicos del área.

Toda nueva vía o modificación de las existentes se regirá por las características o diseño aquí establecidas y deberá contar con la aprobación de la Alcaldía del Municipio Sucre.

#### **ARTÍCULO 49**

Se considera ancho total del derecho de vía como el espacio señalado en el Plan de Vialidad, necesario para acomodar todos los elementos que componen las vías urbanas, tales como : islas, divisorias, separadores, calzadas, hombrillos, brocales, aceras, zonas verdes, vías de servicio (incluyendo los estacionamientos); paradas de transporte público, rampas, muros y franjas laterales de protección.

#### **ARTÍCULO 50**

Toda nueva construcción deberá respetar los derechos de vía establecidos en el Plano de Vialidad.

## **ARTÍCULO 51**

El retiro de frente se medirá a partir del límite del derecho de vía de acuerdo a los anchos que establece el plano de Vialidad, se entiende por límite del derecho de la línea definida por una paralela al eje de la vía y separada de ella la mitad de ancho del derecho de vía. Esta línea será el lindero común entre las vías y las parcelas.

## **ARTÍCULO 52**

Vialidad Recolectora

Este sistema está integrado por las vías de Campo Alegre y San Marino siguientes:

1.- Avenida del Parque en toda su longitud; 2.- avenida Segunda, entre el puente sobre la avenida Libertador y la Segunda transversal; 3.- La Segunda Transversal entre las avenidas Segunda y del Parque, en toda su longitud; 4.- La Transversal del Parque, en toda su longitud; 5.- la avenida Cuarta, entre las avenidas transversal del Parque y Cuarta Transversal; 6.- la cuarta Transversal ente las avenidas del parque y San Marino; y 7.- avenida San marino, entre Avenidas Cuarta Transversal de campo Alegre y El Samán del Country Club.

Deberán observarse los requisitos siguientes:

### **A. Derecho de Vía**

Será igual al ancho indicado en las secciones transversales típicas contenidas en el plano de vialidad.

### **B. Estacionamiento**

El estacionamiento no estará permitido en la avenida del parque; en el resto de las vías solo en los lugares debidamente señalados para tal fin por las autoridades competentes.

### **C. Paradas de Transporte Público**

Las paradas de transporte colectivo serán fijadas y determinadas en su oportunidad por las autoridades competentes.

## **ARTÍCULO 53**

Vialidad Local

Este sistema está integrado por la vialidad de Campo Alegre y San marino no perteneciente al sistema Recolector, a saber: 1.- Av. Los Cortijos en toda su longitud; 2.- Calle Las Escuelas en toda su longitud; 3.- avenida Segunda entre las Transversales segunda y Cuarta; 4.- avenida Cuarta entre avenida Francisco de Miranda, Segunda y Tercera transversal; 5.- avenida Quinta; 6.- avenida Sexta; 7.-Segunda transversal entre avenida del parque y la calle Guaicaipuro de Chacao; 8.- tercera transversal entre calle Guaicaipuro de Chacao, 9.- Cuarta Transversal entre avenidas Segunda y Cuarta; 10.- avenida San Marino entre Cuarta Transversal de Campo Alegre y Calle San Ignacio de Loyola de Chacao, 11.- avenida Diagonal de San Marino ; y 12.- calle San marino.

La Vialidad del Sistema Local deberá observar los requisitos siguientes:

### **A. Derecho de Vía**

Será igual al ancho indicado en las secciones transversales típicas, contenidas en el Plano de Vialidad.

## B. Estacionamiento

Estará permitido solo en los lugares debidamente señalados para tal fin por las autoridades competentes.

No se permitirá estacionamiento permanente de vehículos de transporte público ni de carga.

## C. Parada de Transporte Público

Las paradas de transporte colectivo serán fijadas y determinadas en su oportunidad por la autoridad competente

# **CAPÍTULO XIV**

## **USOS Y EDIFICACIONES NO CONFORMES**

### **SECCIÓN I**

#### **ASPECTOS GENERALES**

#### **ARTÍCULO 54**

Todos los usos o actividades, ya sean de carácter genérico o específico, que con anterioridad a la puesta en vigencia de la presente Ordenanza, hayan sido autorizados por los organismos competentes para funcionar en zona donde esta misma ordenanza no los permite, serán considerados usos no conformes.

#### **ARTÍCULO 55**

Aquellas edificaciones cuyas características de desarrollo no correspondan con las establecidas en la presente Ordenanza para la zona donde se localizan, pero que habían sido aprobadas por los organismos competentes con anterioridad a la puesta en vigencia de la misma, serán consideradas edificaciones no conformes.

### **SECCIÓN II**

#### **DE LOS USOS NO CONFORMES**

#### **ARTÍCULO 56**

Cuando un uso ha pasado a ser no conforme, de acuerdo con lo establecido en la presente Ordenanza, y puede demostrarse con suficiente motivación que su desarrollo perturba 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, la Dirección de Ingeniería Municipal ordenará su eliminación o su sustitución por otro uso que sea conforme, fijando a tal efecto un plazo prudencial no mayor de dos (2) años contados a partir de la promulgación de la Ordenanza. Si dicho plazo vence sin haberse cumplido lo ordenado, esa Dirección deberá tomar todas las medidas necesarias para lograr la supresión del uso en referencia, mientras no lo haga mantendrá las condiciones de uso y desarrollo contenidas en la Ordenanza de Zonificación del Distrito Sucre sancionada el dieciséis de febrero de mil novecientos setenta y ocho (16/02/78), este acoplamiento se demostrará bajo una inspección ocular donde están presentes un representante del propietario, otro de la Ingeniería Municipal y un profesional responsable designado de mutuo acuerdo por las partes.

#### **ARTÍCULO 57**

Cuando un uso ha pasado a ser no conforme, de acuerdo con lo establecido en la presente Ordenanza, y puede demostrarse con suficiente motivación que su desarrollo no causa perturbación a la seguridad o salubridad de la población, ni al medio ambiente, ni al tránsito, se prevén las siguientes situaciones:

- A. Si el uso no conforme se localiza en una edificación conforme, se autorizará la continuidad del uso no conforme, sujeta a las condiciones aquí establecidas: no incrementar su intensidad, no aumentar el área o el volumen original de la edificación que ocupa, 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 no conforme para el cual fue originalmente construida, se autoriza la continuidad del uso no conforme, 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 para el cual no fue construida originalmente, se ordenará la eliminación del uso no conforme, o su sustitución por otro uso que sea conforme.

### **ARTÍCULO 58**

Cuando de acuerdo con los artículos anteriores, se autorice la continuidad de un uso no conforme y éste por cualquier causa deje de funcionar por un período mayor de tres (3) meses, no podrá ser restablecido; en todo caso, sólo podrá ser sustituido por otro que sea conforme con los usos permitidos en la zona donde se localiza el inmueble.

## **SECCIÓN III**

### **DE LAS EDIFICACIONES NO CONFORMES**

### **ARTÍCULO 59**

Cuando por efectos de la presente Ordenanza, existan edificaciones que pasen a ser no conformes, podrá autorizarse su reparación o remodelación siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- A. Los usos a localizar en la edificación a reparar o remodelar deberán ser conformes con la zonificación vigente que establece esta Ordenanza.
- B. El área de construcción y la capacidad residencial originales de la edificación no se incrementarán como consecuencia de las obras de reparación o remodelación, 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 o remodelación se podrá ampliar la edificación hasta saturar esos derechos.
- C. Las obras de reparación o remodelación permitirán que la edificación se adapte a las normas vigentes, relativas a instalaciones sanitarias, eléctricas y de seguridad e incendios.

### **ARTÍCULO 60**

Cuando por efectos de la presente Ordenanza existan edificaciones que pasen a ser no conformes y están destinadas a usos también no conformes, para los cuales fueron originalmente construidas, podrá autorizarse su reparación o remodelación siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- A. El valor de las obras de reparación o de remodelación no podrá ser mayor del veinte por ciento (20%) del valor total del inmueble para el momento de solicitarse la autorización de dichas obras.
- B. El área de construcción y la capacidad original de la edificación no se incrementarán como consecuencia de las obras de reparación o remodelación.

C. Las obras de reparación o remodelación permitirán que la edificación se adapte a las normas vigentes relativas a instalaciones sanitarias, eléctricas y de seguridad e incendio.

### **PARÁGRAFO PRIMERO**

Si el valor de las obras de reparación o remodelación sobrepasa el máximo fijado en el literal A de este Artículo, esas obras sólo podrán realizarse para destinar la edificación a un uso que sea conforme con la zonificación vigente establecida en esta Ordenanza.

### **PARÁGRAFO SEGUNDO**

La autorización para reparar o remodelar una edificación no conforme sujeta a las condiciones establecidas en el presente Artículo, no podrá concederse más de una vez.

### **PARÁGRAFO TERCERO**

Las obras de reparación o remodelación de edificaciones no conformes, sujetas a las condiciones establecidas en el presente Artículo, podrán realizarse en una o más etapas. En caso de preverse su ejecución en varias etapas, la duración total del proceso no podrá exceder de veinticuatro (24) meses contados desde la fecha de concederse la autorización respectiva.

## **CAPÍTULO XV**

### **DISPOSICIONES RELATIVAS A ASPECTOS VARIOS**

#### **ARTÍCULO 61**

##### **CASOS ESPECIALES**

Las parcelas que representen casos especiales para la aplicación de las disposiciones de esta Ordenanza por sus dimensiones, forma y situación, serán sometidas a consideración de la Dirección de Ingeniería Municipal, para resolver lo que conviene aplicar en cada caso.

#### **ARTÍCULO 62**

##### **DISPOSICIONES RELATIVAS A ASCENSORES**

Los edificios que presenten una altura total mayor de cuatro (4) plantas deberán tener ascensores calculados de acuerdo a la capacidad y uso de los mismos. Las características mínimas de capacidad, velocidad y demás requisitos de funcionamiento de los ascensores serán las correspondientes a la normativa vigente.

#### **ARTÍCULO 63**

##### **ESPACIO PARA LAVADERO**

Cuando la zona de servicio integrante de una unidad de vivienda cuente con una superficie útil de catorce metros cuadrados (14 m<sup>2</sup>) o más, el espacio componente de dicha zona que se destine para lavado, planchado y tendido de ropa deberá, como mínimo, tener un área de tres metro cuadrados (3.00 m<sup>2</sup>)

##### **PARÁGRAFO ÚNICO**

A los fines de lo dispuesto en este artículo, la zona de servicio está constituida por los espacios destinados a cocina, pantry, lavadero y baño de servicio; se excluyen los dormitorios de servicios.

## **ARTÍCULO 64**

### **SISTEMA DE CONTROL DE INCENDIOS**

Todas las edificaciones deberán cumplir con las normas establecidas por la COMISIÓN VENEZOLANA DE NORMAS INDUSTRIALES (COVENIN), para la prevención y extinción de incendios.

## **CAPÍTULO XVI**

### **DISPOSICIONES FINALES**

## **ARTÍCULO 65**

### **IMPUESTO POR MEJORAS**

Los propietarios deberán pagar por una sola vez, en el momento de solicitar la Constancia de inicio de Obra, una contribución especial conforme a lo previsto en el Artículo 113, ordinal tercero de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, en concordancia con el Artículo 68 de la Ley Orgánica de Ordenación del Territorio, causada en el mayor valor adquirido por el terreno por efecto del cambio de uso e intensidad de aprovechamiento. Esta contribución se calculará en el cinco por ciento (5%) del valor resultante de la propiedad del inmueble.

El Concejo Municipal fijará anualmente mediante acuerdo la tasa correspondiente según el valor del suelo de acuerdo con los estudios realizados por los organismos competentes.

## **ARTÍCULO 66**

Los casos no previstos en la presente Ordenanza, serán resueltos por el Concejo Municipal, con el apoyo de los estudios que sean necesarios, elaborados por los organismos competentes.

## **ARTÍCULO 67**

Corresponde a los Organismos Municipales competentes velar por el cumplimiento de la presente Ordenanza sobre zonificación.

## **ARTÍCULO 68**

Esta ordenanza deberá ser revisada por lo menos cada diez (10) años y ajustada consecuentemente, si fuera el caso. El organismo municipal competente de planeamiento urbano, realizará dichos estudios con la colaboración continua de la Ingeniería Municipal.

## **ARTÍCULO 69**

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación, en la GACETA MUNICIPAL.

Dado, firmado y sellado en el Salón de Sesiones del Concejo Municipal del Municipio Autónomo Sucre a los 14 días del mes de Mayo, de mil novecientos noventa y dos.

**EL PRESIDENTE**

**LA SECRETARÍA MUNICIPAL**

**ENRIQUE MENDOZA D'ASCOLI**

**TERESA DE GUZMAN**