

REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
ESTADO MIRANDA
MUNICIPIO CHACAO
Ordenanza Nro. 003-04

El Concejo Municipal del Municipio Chacao, en ejercicio de las atribuciones que le confiere el Artículo 175 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela y el Artículo 76, ordinal 3° de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, sanciona la siguiente:

ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN
DEL CENTRO CÍVICO DE CHACAO DEL MUNICIPIO CHACAO
DEL ESTADO MIRANDA

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Objeto

Artículo 1.- Esta Ordenanza tiene por objeto regular la zonificación de las parcelas que comprenden el ámbito espacial del Plan Especial Centro Cívico de Chacao, de conformidad con lo dispuesto en la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística.

Ámbito territorial

Artículo 2.- El ámbito de aplicación de esta Ordenanza comprende el área urbana que ocupa la manzana signada con el Número de Catastro 213/04, con una superficie aproximada de DOCE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON VEINTE CENTÍMETROS CUADRADOS (12.549,20 m²), circunscrita dentro de los siguientes linderos: NORTE: recta de Ciento Treinta y Ocho Metros con Cinco Centímetros (138,5 m) con Avenida Ávila; SUR: dos segmentos rectos de Setenta y Seis Metros con Cuatro Centímetros (76,4 m) y Sesenta y Un Metros con Sesenta Centímetros (61,60 m) con la Calle 3 y la Calle Urdaneta respectivamente; ESTE: dos segmentos rectos de Cincuenta y Nueve Metros con Veinte Centímetros (59,20 m) y Cincuenta y Un Metros con Sesenta y Cinco Centímetros (51,65 m) con la Calle Cecilio Acosta y la Avenida Mohedano respectivamente; OESTE: recta de Ciento Veintidós Metros con Un Centímetro (122,1 m) con la Avenida Santa Teresa de Jesús.

Competencia

Artículo 3.- Corresponde a la Dirección de Ingeniería Municipal velar por el cumplimiento de esta Ordenanza, para lo cual contará con el apoyo de los diferentes entes de la Administración Municipal en el ámbito de sus competencias, bajo los principios de colaboración, coordinación y supervisión.

Plano de Zonificación

Artículo 4.- Los terrenos comprendidos dentro del ámbito del Centro Cívico de Chacao, se encuentran distribuidos en zonas que se delimitan en el plano de zonificación anexo, el cual forma parte integrante de esta Ordenanza.

Variables Urbanas Fundamentales

Artículo 5.- Las variables urbanas fundamentales que fijará la Oficina Local de Planeamiento Urbano, para el desarrollo de edificaciones localizadas dentro del ámbito del Centro Cívico de Chacao son las siguientes:

- El uso previsto en la zonificación.
- Los retiros mínimos de frente y laterales.
- Acceso para las vías que colindan con el Centro Cívico de Chacao
- Envolverte volumétrica (porcentaje de ubicación, y altura).
- Las restricciones por seguridad, salubridad y protección ambiental.

CAPÍTULO II DE LAS DIVERSAS ZONAS

Las Zonas

Artículo 6.- A los efectos de determinar el régimen urbanístico aplicable, a los terrenos comprendidos dentro del ámbito del Centro Cívico de Chacao del Municipio Chacao, se establecen las siguientes zonas:

ZONA RP: RECREATIVA PÚBLICA

ZONA EP: EDIFICACION PÚBLICA

ZONA EP-RP: EDIFICACION PÚBLICA – RECREATIVA PÚBLICA

Mobiliario Urbano

Artículo 7.- En las zonas RP, EP y EP-RP, se permitirá únicamente la instalación de elementos que formen parte del mobiliario urbano establecido por el Municipio y que se encuentren debidamente aprobados por la Oficina Local de Planeamiento Urbano.

CAPÍTULO III DE LOS USOS Y CARACTERÍSTICAS DE DESARROLLO

SECCIÓN I DE LA ZONA RP USOS PÚBLICOS DE PARQUES, PLAZAS, ÁREAS LIBRES Y DEPORTIVAS

Usos

Artículo 8.- La zona RP, será destinada a los usos públicos de parques, plazas, áreas libres y deportivas. En esta zona, se permitirán los siguientes usos:

- Complementarios de los parques, plazas, áreas libres y deportivas públicas.
- Relacionados con la cultura, la recreación y el deporte.
- Estacionamientos subterráneos rentables.

Adicionalmente, se permitirá como uso complementario la instalación de Comerciales rentables de las edificaciones o espacios públicos.

Parágrafo único: El uso comercial rentable en esta zona solo admitirá la instalación de venta de souvenir, artesanía, periódicos, postales y revistas, heladerías, cafés así como restaurantes sin expendio de bebidas alcohólicas.

Características de Desarrollo

Artículo 9.- Las características de desarrollo de los inmuebles a construir, reconstruir, o modificar, localizados en la Zona RP, serán fijadas por la Oficina Local de Planeamiento Urbano.

Áreas rentables a nivel del parque, plaza, área libre y deportiva

Artículo 10.- El área rental de uso comercial a nivel del parque, plaza, área libre y deportiva, podrá ocupar hasta el diez por ciento (10%) del área de la parcela; en el área rental se permitirá una ocupación máxima del 20% como zona techada con una altura máxima de 4.00 metros y en el 80% restante se permitirá, la colocación de elementos móviles tales como mesas, sillas y toldos, como expansión de la actividad comercial que se desarrolle. En el noventa por ciento 90% restante del área de la parcela, se permite la instalación de techos removibles temporales, itinerantes, de estructura liviana, tales como: toldos, carpas o similares, cuyo tiempo de permanencia será fijado por el organismo municipal competente.

Áreas rentables a nivel inferior del parque, plaza, área libre y deportiva

Artículo 11.- En los niveles inferiores del parque, plaza, área libre y deportiva, se permite el uso de estacionamiento subterráneo rentable, pudiendo ubicarse sobre la totalidad del área de la parcela.

Elementos móviles

Artículo 12.- Los elementos móviles a que se refiere el artículo 10, quedan sujetos a los diseños, modelos, tipos, materiales, dimensiones, cantidades y colores, que sean determinados por la Oficina Local de Planeamiento Urbano, no pudiendo el comercio variar los parámetros asignados a dichos elementos, salvo autorización expresa y por escrito de la Oficina Local de Planeamiento Urbano.

SECCIÓN II DE LA ZONA EP EDIFICACIONES PÚBLICAS

Usos

Artículo 13.- La zona EP, será destinada por el Municipio para fines administrativos o para uso y utilidad pública. En dichas zonas sólo se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificaciones destinadas a los siguientes usos:

- Servicios de comercialización, abastecimiento y distribución (mercado)
- Comerciales rentables de las edificaciones públicas.
- Estacionamientos subterráneos rentables.

Características de Desarrollo

Artículo 14.- Las características de desarrollo de los inmuebles a construir, reconstruir, o modificar, localizados en la Zona EP, serán fijadas por la Oficina Local de Planeamiento Urbano.

Áreas rentables

Artículo 15.- Se permite la incorporación de locales rentables de uso comercial, que formen parte del proyecto integral de la edificación y/o del conjunto.

Estacionamientos rentables

Artículo 16.- Se permite el uso de estacionamiento subterráneo rentable, pudiendo ubicarse sobre la totalidad del área de la parcela.

SECCIÓN III DE LA ZONA EP-RP EDIFICACIONES PUBLICAS-RECREATIVO PÚBLICO

Usos

Artículo 17.- La zona EP-RP, será destinada por el Municipio para fines educacionales y culturales, parques públicos, plazas, áreas libres y deportivas o para uso y utilidad pública. En dichas zonas sólo se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificaciones destinadas a los siguientes usos:

- Complementarios a los parques, plazas, áreas libres, gimnasios y áreas deportivas, públicos.
- Relacionados con la educación y la cultura (escuelas, museos, salas de exposición, salas de conferencias, bibliotecas y auditorios).
- Comerciales rentables de las edificaciones públicas.
- Estacionamientos subterráneos rentables.

Características de Desarrollo

Artículo 18.- Las características de desarrollo, de los inmuebles a construir, reconstruir, o modificar, localizados en la Zona EP-RP, serán fijadas por la Oficina Local de Planeamiento Urbano.

Area mínima de edificaciones para uso público recreativo

Artículo 19.- El área mínima que ocuparán las edificaciones correspondientes a parques de uso público, plazas, áreas libres, campos deportivos y gimnasios públicos, edificios complementarios de aquéllos, así como otros relacionados con la cultura y recreación, no podrá ser menor a dos mil trescientos metros cuadrados (2.300 m²).

Áreas rentables

Artículo 20.- Se permite la incorporación de locales rentables de uso comercial, que formen parte del proyecto integral de la edificación y/o del conjunto.

Estacionamientos rentables

Artículo 21.- Se permite el uso de estacionamiento subterráneo rentable, pudiendo ubicarse sobre la totalidad del área de la parcela.

CAPÍTULO IV DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Estacionamientos

Artículo 22.- El número mínimo de puestos de estacionamiento para el buen funcionamiento del Centro Cívico de Chacao, será fijado por la Oficina Local de Planeamiento Urbano, en base a los usos y edificaciones que conformen el conjunto.

Actividades comerciales

Artículo 23.- Las actividades comerciales ubicadas en las áreas rentables sólo podrán funcionar en locales que formen parte integral de las edificaciones, de acuerdo al anteproyecto que debe ser aprobado por la Oficina Local de Planeamiento Urbano.

Comercios Informales

Artículo 24.- En ningún caso se permitirá la instalación de comercios informales en las parcelas que conforman el Plan Especial Centro Cívico de Chacao.

Interconexión Funcional

Artículo 25.- Se permite la interconexión funcional de las parcelas y/o edificaciones que conformen el Plan Especial Centro Cívico de Chacao.

Licencia para el ejercicio de actividades económicas

Artículo 26.- Para ejercer actividades económicas, en las zonas rentables, se requiere la obtención previa de la Constancia de Conformidad de Uso Urbanístico y la Licencia de Actividades Económicas, expedidas por las Direcciones de Ingeniería Municipal y Administración Tributaria respectivamente y de ser el caso cualesquiera otra que sean necesarias conforme a la legislación aplicable.

CAPÍTULO V DISPOSICIONES RELATIVAS A LA DEFINICIÓN Y APROBACIÓN DE VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES

Variables Urbanas Fundamentales

Artículo 27.- Debido a la especial condición de las edificaciones que conformarán el Centro Cívico de Chacao, las variables urbanas fundamentales se fijarán y aprobarán de acuerdo con el siguiente procedimiento: La Oficina Local de Planeamiento Urbano de acuerdo con los lineamientos contenidos en el Plan, en las disposiciones de esta Ordenanza y según las condiciones particulares de cada caso, fijará las variables urbanas fundamentales aplicables a cada inmueble y aprobará el anteproyecto correspondiente.

Constatación de Cumplimiento de Variables Urbanas Fundamentales

Artículo 28.- La Dirección de Ingeniería Municipal, deberá constatar que las edificaciones a construir, reconstruir o modificar en el Centro Cívico de Chacao, se ajusten al anteproyecto aprobado por la Oficina Local de Planeamiento Urbano.

CAPÍTULO VI DISPOSICIONES RELATIVAS AL CONTROL AMBIENTAL

Seguridad y Salubridad

Artículo 29.- Dentro de los locales comerciales ubicados en las zonas rentables, sólo se permitirá el desarrollo de actividades comerciales que no perturben la seguridad o salubridad de la población, el medio ambiente, o el tránsito, ya sea en uno de estos aspectos o en varios de ellos.

Protección Ambiental

Artículo 30.- En ningún caso se permitirá el desarrollo de actividades que emitan a la atmósfera materiales tóxicos o nocivos, ni almacenar, procesar o utilizar materiales que puedan producir incendios o explosión por combustión espontánea, o que sean excesivamente corrosivos o cáusticos, que contengan propiedades químicas capaces de afectar la salud de las personas o causar daños a las propiedades o al ambiente.

Contaminación Ambiental

Artículo 31.- No se permitirá la instalación de quemadores, incineradores o cualquier otro sistema de disposición de basura que expulse al exterior humo, polvo, olor o gases, que contaminen el ambiente. Toda edificación deberá estar dotada de un espacio adecuado para depositar la basura hasta su disposición final. Estos espacios deberán ser diseñados de acuerdo con los criterios, normas y especificaciones establecidas por las autoridades sanitarias y de ambiente.

Actividades permitidas

Artículo 32.- En los locales rentables a que se refiere esta Ordenanza se autorizará la instalación de las actividades económicas permitidas, siempre y cuando el ruido, la vibración, los olores, la humedad, el calor, el polvo y el humo, resultantes de la misma, no contravengan las disposiciones establecidas en la normativa aplicable sobre la materia.

Correctivos

Artículo 33.- Cuando pueda demostrarse suficientemente que el desarrollo de alguna actividad perturba la tranquilidad, seguridad y salubridad de la población o el ambiente, las autoridades competentes ejecutarán todas las acciones necesarias para corregir los efectos de la degradación ambiental ocasionada por dicha actividad.

CAPÍTULO VII DISPOSICIONES FINALES

Casos no previstos

Artículo 34.- Los casos no previstos en esta Ordenanza serán resueltos por la Oficina Local de Planeamiento Urbano, con el apoyo de los estudios que sean necesarios, elaborados por los organismos competentes.

Revisión de la Ordenanza

Artículo 35.- Esta Ordenanza deberá ser revisada cada diez (10) años y ajustada consecuentemente, si fuera el caso. La Oficina Local de Planeamiento Urbano realizará el estudio necesario para la debida revisión, con la colaboración permanente de la Dirección de Ingeniería Municipal.

Sanciones

Artículo 36.- Los funcionarios públicos y los particulares, responsables de acciones u omisiones contrarias a esta Ordenanza serán sancionados de conformidad con el Título IX, de la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística, sin perjuicio de las acciones civiles, administrativas o penales a que hubiere lugar, consagradas en otras leyes.

Disposición contraria

Artículo 37.- A partir de la fecha de entrada en vigencia de esta Ordenanza, toda disposición establecida en cualquier Ordenanza o Acuerdo anterior que le sea contraria o incompatible queda derogada.

Vigencia

Artículo 38.- Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en Gaceta Municipal.

Dada, firmada y sellada en el Salón de Sesiones del Concejo Municipal del Municipio Chacao a los 20 días del mes de julio de 2004. Años 194° de la Independencia y 145° de la Federación.

**LA VICEPRESIDENTE
EVA RAMOS RAMÍREZ**

**LA SECRETARIA MUNICIPAL
SUSANA ROJAS**

Despacho del Alcalde, en Chacao a los 29 días del mes de julio de 2004. Años 194° de la Independencia y 145° de la Federación.

Publíquese y Ejecútese.

**EL ALCALDE
LEOPOLDO LÓPEZ MENDOZA**