REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
ESTADO MIRANDA
MUNICIPIO CHACAO

El Concejo Municipal de Chacao del Estado Miranda, en ejercicio de las atribuciones que le confiere el artículo 76, ordinal 3º de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, sanciona la siguiente:

ORDENANZA NRO. 382-10/92

REFORMA PARCIAL A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL MUNICIPIO SUCRE EN JURISDICCION DEL MUNICIPIO CHACAO

ARTÍCULO 1: Se modifica el artículo 41, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 41: **ESTUDIO DE CONJUNTO Y VIVIENDA MULTIFAMILIAR**: En la zona R-3 se permitirá la construcción de viviendas multifamiliares, debiendo conservar el carácter dominante de la zona. Para su aprobación será necesaria la consulta previa ante la Dirección de Ingeniería Municipal del anteproyecto del conjunto.

La vivienda multifamiliar de la zona R-3 se regirá por el siguiente cuadro y notas:

Área mínima de Parcelas	Nº de Unidades de Vivienda	% de Ubicación	% de Construcción	Retiros laterales y de Fondo
1.250 m2	3	30	60	3
1.500 m2	4	30	60	3
1.750 m2	6	30	60	3.50
2.000 m2	8	30	60	4
2.250 m2	10	25	60	4
2.500 m2	12	25	60	4
2.750 m2	14	25	60	4

Notas:

a) El retiro de frente no podrá ser menor de seis metros (6 mts).

b) El frente mínimo de las parcelas será de veintidós metros (22 mts), pudiendo este ser considerado en el alineamiento de la fachada de frente de la construcción. Se permitirá una tolerancia de diez por ciento (10%).

c) Para la aplicación de esta Reglamentación no se permitirá el desarrollo de reparcelamientos sino conjunto de viviendas, ya bien sea en edificaciones multifamiliares o viviendas unifamiliares o bifamiliares de conjunto.

d) Altura máxima de tres (3) plantas, en caso de edificaciones multifamiliares se permitirá un máximo de cuatro (4) plantas con ascensores, una (1) planta baja

más tres (3) plantas, siempre y cuando la planta baja sea libre con una altura de dos metros con cuarenta centímetros (2.40 mts).

e) Para el caso de vivienda multifamiliar vertical serán aplicables los Artículos 247, 248, 249, 250, 251 y 252 de esta Ordenanza, pero no será aplicable el Artículo 246.

f) No se admitirá tolerancia alguna con respecto al área de la parcela, aquellas parcelas que no cumplan con el frente exigido se regirán por las características determinadas para el caso inmediato anterior.

g) En aquellos casos en que se opte por proveer el área de estacionamiento en el nivel sótano que sobrepase por cualquiera de sus frentes el nivel de la calle, esta deberá respetar todos los retiros correspondientes a la edificación en general y serán computables para efectos de cálculos de altura, porcentaje de ubicación y porcentaje de construcción permitido.

h) Todo espacio definido por la proyección vertical de elementos de cubierta; aún de tipo pérgola, será computable como área de construcción de la edificación. Se exceptúan las marquesinas, siempre que se ajusten a lo pautado en el Artículo 252 de la presente Ordenanza. Se exceptúan jardineras y balcones con un vuelo de hasta de un metro con cincuenta centímetros (1.50 mts.), en los retiros de frente y con un vuelo de hasta un metro (1 mt) en los retiros laterales y de fondo.

ARTÍCULO 2: Se crea un nuevo artículo que pasa a ser el Artículo 41-A, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 41-A: **DE LOS SOTANOS**: Las plantas dedicadas a estacionamiento, ubicadas en niveles de sótano deberán respetar el retiro de frente. En los demás retiros podrán adosarse al lindero de la parcela.

ARTÍCULO 3: El artículo 41-A, pasa a ser el Artículo 41-B, manteniendo su redacción. En todos aquellos artículos que se haga referencia al 41-A se debe modificar a 41-B.

ARTÍCULO 4: Se modifica el artículo 104, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 104: **RETIROS**: El retiro de frente para la zona R-8A será determinado en cada caso por la Dirección de Ingeniería Municipal, de acuerdo con los planos de alineamiento correspondientes, fijados para cada calle o vía. El retiro de fondo será de tres (3) metros.

ARTÍCULO 5: Se reforma el artículo 218, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 218: Los retiros mínimos exigidos deberán mantenerse a toda la altura de la edificación. Las plantas sótano (Artículo 41-A) deberán respetar el retiro de frente. En los demás retiros podrán adosarse al lindero de la parcela. Se

exceptúan los aleros de los techos. Sobre el retiro de frente se permitirán balcones y cuerpos salientes hasta de un metro cincuenta centímetros (1.50 mts.)

En las parcelas situadas en las calles que no tienen retiro de frente se permite volar en el frente un veinteavo (1/20) del ancho de la calle y nunca más de un metro con veinte centímetros (1,20 mts).

Se permitirán cuerpos salientes hasta de un metro (1 mt) sobre los retiros laterales y de fondo, siempre y cuando dichos retiros no sean inferiores a cuatro metros (4 mts).

ARTÍCULO 6: Se modifica el artículo 227, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 227: Se permitirá la construcción de sótanos destinados a estacionamiento de vehículos dentro del área de las parcelas, siempre que guarden el retiro de frente correspondiente. En los demás retiros podrán adosarse al lindero de la parcela.

ARTÍCULO 7: Corríjase e imprímase en un solo texto la Ordenanza de Zonificación del Municipio Sucre en Jurisdicción del Municipio Chacao, publicada en la Gaceta Municipal Nro. Extraordinario 2272, de fecha 23 de noviembre de 1998, con las reformas sancionadas en esta Ordenanza y en el texto único, sustitúyanse las firmas, fechas y demás citas de promulgación.

ARTÍCULO 8: Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en la Gaceta Municipal.

Dada, firmada y sellada en el Salón de Sesiones del Concejo Municipal de Chacao a los ocho (08) días del mes de abril del año dos mil cinco (2005). Años 194º de la Independencia y 146º de la Federación.

EVA RAMOS RAMÍREZ
LA VICEPRESIDENTA

SUSANA ROJAS
LA SECRETARIA MUNICIPAL

Oficina del Alcalde en Chacao, a los 13 días del mes de Abril de dos mil cinco (2005). Años 194° de la Independencia y 146° de la Federación.

LEOPOLDO LÓPEZ MENDOZA
EL ALCALDE

REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
ESTADO MIRANDA
MUNICIPIO CHACAO

El Concejo del Municipio Chacao del Estado Miranda, en ejercicio de las atribuciones que le confiere el Artículo 76, Ordinal 3º de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, sanciona la siguiente:

REFORMA PARCIAL A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL MUNICIPIO SUCRE EN JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO CHACAO

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1:En atención al orden y estética que deben privar en las construcciones, a la salud, seguridad, conveniencia, convivencia y bienestar general de los habitantes de las ciudades, al mantenimiento de la estabilidad en el valor de la propiedad inmobiliaria, los terrenos comprendidos en jurisdicción del Municipio Chacao del Estado Miranda, serán objeto de división o distribución en zonas, y las construcciones que se ejecuten dentro de las zonas delimitadas, deben ajustarse en todo a las disposiciones contenidas en esta Ordenanza.

ARTÍCULO 2:A los efectos del cumplimiento de la presente Ordenanza se elaborará un Mapa de zonificación en el cual se establecerán los limites de las distintas zonas. Dicho mapa, una vez aprobado por el Concejo Municipal, formará parte de la presente Ordenanza y será de obligatorio cumplimiento.

ARTÍCULO 3:La presente Ordenanza establece el uso y el desarrollo de los terrenos, la clase o tipo de construcciones permitidas en cada zona, densidad de habitantes, áreas mínimas de las parcelas, áreas de ubicación, áreas de construcción, alturas de edificación, áreas libres, retiros, estacionamientos de vehículos, garajes y en general cualquier otro aspecto conexo o relacionado con tales fines.

La Dirección de Ingeniería Municipal, queda facultada para dar los usos a las áreas no zonificadas, siempre y cuando ello redunde en pro del desarrollo y progreso racional del Distrito. En el otorgamiento de los aludidos usos, la Dirección General de Ingeniería, cuidará de que en ello priven las características generales previstas en esta Ordenanza, para las áreas zonificadas, en forma tal que los usos concedidos sirvan de base para la preparación del resto de las hojas del Mapa de Zonificación a que se refiere el 1er aparte del; Artículo 242 y a los efectos previstos en el Artículo 4º de esta misma Ordenanza. La concesión de estos usos por la Dirección de Ingeniería, será comunicada dentro de los quince (15) días siguientes al Concejo Municipal, el cual dará su aprobación en una sola discusión.

ARTÍCULO 4: Los planos de zonificación de las nuevas áreas, así como las modificaciones que se hicieren a los ya aprobados, que previo el visto bueno de la Oficina Local de Planeamiento Urbano (O.L.P.U.) o de cualquier otro organismo de

planeamiento urbano que se cree, que sancione el Concejo Municipal, inmediatamente después que se verifique dicha aprobación formarán parte del Mapa de Zonificación

Para aprobar definitivamente cualquier modificación de los mencionados Planos, el Concejo Municipal deberá hacer publico el Proyecto presentado, antes de ser sometido a la segunda discusión.

En dichos planos se indicaran con precisión la distribución por zonas, las avenidas, calles, plazas y demás espacios públicos y privados.

ARTÍCULO 5: Las urbanizaciones existentes, así como las que se proyectaren, después de entrar en vigencia la presente Ordenanza, deberán ajustarse tanto a las disposiciones contenidas en la Ordenanza sobre Arquitectura, Urbanismo y Construcciones en General, como a las normas y preceptos especiales que se consagran en la presente Ordenanza. En lo que respecta a las existentes, la disposición se refiere a los espacios aun no construidos, a los usos, reconstrucciones y modificaciones de las edificaciones ya construidas.

CAPÍTULO II
DE LAS DIVERSAS ZONAS

ARTÍCULO 6: A los efectos de la presente Ordenanza se establecen los siguientes tipos de zonas:

ZONA R-1: Vivienda unifamiliar aislada con una densidad neta aproximada de treinta (30) habitantes por hectárea.

ZONA R-2: Vivienda unifamiliar aislada y vivienda bifamiliar aislada, con una densidad neta aproximada de sesenta (60) habitantes por hectárea.

ZONA R-3: Vivienda unifamiliar aislada y vivienda bifamiliar aislada, con una densidad neta aproximada de ciento veinte (120) a ciento setenta (170) habitantes por hectárea.

ZONA R-4: Vivienda unifamiliar aislada, vivienda bifamiliar aislada y vivienda multifamiliar, con una densidad neta aproximada de CIENTO SETENTA Y DOS a TRESCIENTOS TREINTA (172 a 330) habitantes por hectárea.

ZONA R-5: Vivienda unifamiliar aislada, pareada continua, con una densidad neta aproximada de doscientos cuarenta (240) a trescientos veinte (320) habitantes por hectárea.

ZONA R-6: Vivienda multifamiliar, con una densidad neta aproximada de quinientos (500) habitantes por hectárea.

ZONA R-7: Vivienda multifamiliar, con una densidad neta aproximada de seiscientos (600) habitantes por hectárea.

ZONA R-8: Vivienda multifamiliar, con una densidad neta de mil ciento veinte (1.120) habitantes por hectárea.

ZONA R-8A: Vivienda multifamiliar (sector urbano de Chacao), con una densidad neta aproximada de mil doscientos (1.200) habitantes por hectárea.

ZONA R-9: Vivienda multifamiliar, con una densidad neta aproximada de mil doscientos (1.200) habitantes por hectárea.

ZONA R-9A-C3: Vivienda multifamiliar con comercio Avenida Francisco de Miranda (sector urbano de Chacao).

ZONA C-1: Comercio Local
ZONA C-2: Comercio Vecinal
ZONA C-3: Comercio Comunal
ZONA C-I: Comercio Industrial
ZONA I: Industria
ZONA A-M: Áreas a mejorar
ZONA E-P: Edificaciones de uso publico
ZONA E: Educacional
ZONA P: Parques, Plazas, áreas libres y campos deportivos públicos
ZONA R-F: Reservas Forestales
ZONA R-E: Zonas con reglamentación especial
ZONA D: Campos y clubes deportivos privados
ZONA A-E: Zonas sujetas a estudio
ZONA A: Zonas adyacentes

SECCION I
ZONA R-1 VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

ARTÍCULO 7:USOS EN LA ZONA R-1: En la zona R-1 solamente se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a vivienda unifamiliar aislada y sus usos complementarios, tales como:

a) Edificios docentes y bibliotecas
b) Edificios Religiosos
c) Instituciones filantrópicas, asistenciales y sanitarias.
d) Centrales telefónicas y subestaciones eléctricas
e) Oficinas o estudios de profesionales universitarios residentes como función secundaria del uso residencial.

Los usos complementarios de la zona R-1 deberán tener la aprobación de la Dirección de Ingeniería Municipal, dependencia que deberá preservar, en todo caso, el carácter residencial, previo estudio de demanda realizado con la comunidad de la zona que demuestre la necesidad de dicho uso.

El Alcalde del Municipio Chacao, mediante decreto podrá suspender el otorgamiento de Usos Complementarios en las zonas residenciales por haberse cubierto la demanda o por saturación de los mismos.

ARTÍCULO 8: DENSIDAD DE HABITANTES: La capacidad de la zona R-1 corresponde a una densidad neta aproximada de treinta (30) habitantes por hectárea.

ARTÍCULO 9: **AREA DE PARCELA**: El área mínima de las parcelas en la zona R-1 será de dos mil (2.000) metros cuadrados y la longitud mínima de uno de sus frentes será de treinta y cinco (35) metros.

ARTÍCULO 10: **AREA DE UBICACION**: El área de ubicación en la zona R-1 no podrá ser mayor al treinta por ciento (30%) del área de la parcela.

ARTÍCULO 11: **AREA DE CONSTRUCCION**: El área total de construcción en la zona R-1 no podrá exceder del cuarenta por ciento (40%) del área de la parcela.

ARTÍCULO 12: **ALTURA DE EDIFICACION**: La altura de las edificaciones en la zona R-1 no podrá ser superior a diez (10) metros y solo se permitirá un máximo de tres (3) plantas.

ARTÍCULO 13: **AREA LIBRE**: El área libre en la zona R-1 no podrá ser menor del setenta por ciento (70%) del área de la parcela.

ARTÍCULO 14: **RETIROS**: El retiro de frente para la zona R-1 será de diez metros como mínimo y los retiros laterales y de fondo no podrán ser inferiores a cuatro (4) metros.

ARTÍCULO 15: **VIVIENDAS ADOSADAS**: En la zona R-1 los propietarios vecinos por mutuo acuerdo podrán construir adosados a un lindero lateral o de fondo, siempre que conserven los porcentajes requeridos de áreas de ubicación y construcción, y compensen el retiro en el lindero opuesto.

ARTÍCULO 16: **ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS**: En la zona R-1 se requerirá en cada parcela un espacio para estacionar dos (2) vehículos, uno de los cuales deberá ser un garaje cubierto dentro del área máxima de ubicación. Dicho garaje no podrá adosarse a los linderos de la parcela y deberá conservar los retiros mínimos correspondientes en la zona.

En las parcelas donde se establezca alguno los usos complementarios previstos en el **Artículo 7**, la Ingeniería municipal exigirá además espacio para estacionamiento de acuerdo con la magnitud y finalidad de la edificación.

ARTÍCULO 17: **LOS MUROS O PAREDES QUE SIRVAN DE CERCA** a las parcelas de las zonas R-1 o para formar patios solo se permitirán cuando su altura no exceda de dos(2) metros, salvo en el frente, donde no podrán ser mayores de un (1) metro. En caso de zonas de topografía accidentada la Ingeniería Municipal podrá aprobar alturas mayores.

SECCION II
ZONA R-2: VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y VIVIENDA BIFAMILIAR AISLADA

ARTÍCULO 18: USOS EN LA ZONA R-2: En las zonas R-2 solamente se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a los siguientes usos:

a) Los usos permitidos en la Zona R-1

b) Vivienda bifamiliar aislada

ARTÍCULO 19: DENSIDAD DE HABITANTES: La capacidad en las zonas R-2 corresponde a una densidad neta aproximada de sesenta (60) habitantes por hectárea.

ARTÍCULO 20: AREA DE PARCELA: El área mínima de las parcelas en las zonas R-2 será de mil (1.000) metros cuadrados y la longitud mínima de uno de sus frentes será de veinticinco (25) metros.

ARTÍCULO 21: AREA DE UBICACION: El área de ubicación en las zonas R-2 no podrá ser mayor al cuarenta por ciento (40%) del área de la parcela.

ARTÍCULO 22: AREA DE CONSTRUCCION: El área total de construcción en las zonas R-2 no podrá ser mayor al sesenta por ciento (60%) del área de la parcela.

ARTÍCULO 23: ALTURA DE EDIFICACION: La altura de las edificaciones en las zonas R-2 no podrá ser mayor de diez (10) metros y solo se permitirá un máximo de tres (3) plantas.

ARTÍCULO 24: AREA LIBRE: El área libre en las zonas R-2 no podrá ser menor al sesenta por ciento (60%) del área de la parcela.

ARTÍCULO 25: RETIROS: El retiro de frente para las zonas R-2 será determinado en cada caso por la Ingeniería Municipal, de acuerdo con los planos de alineamiento correspondientes, fijados para cada calle o vía, pero en todo caso no será nunca menor de seis (6) metros. Los retiros laterales y de fondo no podrán ser inferiores a tres y medio (3,50) metros.

ARTÍCULO 26: VIVIENDAS ADOSADAS: En las zonas R-2 los propietarios vecinos por mutuo acuerdo podrán construir adosados a un lindero lateral o de fondo, siempre que conserve cada uno el área mínima de parcela establecida en el **Artículo 20**, los porcentajes requeridos de áreas de ubicación y construcción y compense el retiro en el lindero opuesto. En ningún caso no podrán adosarse los garajes solamente.

ARTÍCULO 27: VIVIENDA BIFAMILIAR AISLADA: En las zonas R-2 se permitirá la construcción de viviendas bifamiliares aisladas superpuestas una sobre otra, con un área mínima de parcela de dos mil (2.000) metros cuadrados,

con un área de ubicación del treinta por ciento (30%) y un total de construcción de sesenta por ciento (60%) del área de la parcela.

ARTÍCULO 28: ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS: En la zona R-2 se requerirá en cada parcela un espacio para estacionar dos (2) vehículos, uno de los cuales deberá ser un garaje cubierto dentro del área máxima de ubicación, este requerimiento se duplicará para el uso de la vivienda bifamiliar. Dicho garaje no podrá adosarse a los linderos de la parcela y deberá conservar los retiros mínimos correspondientes a la zona.

En las parcelas donde se establezca alguno de los usos complementarios previstos en el **Artículo 7**, la Ingeniería Municipal exigirá además espacio para estacionamiento de acuerdo con la magnitud y finalidad de la edificación.

ARTÍCULO 29: LOS MUROS O PAREDES QUE SIRVAN PARA CERCAR las parcelas de la zona R-2 para formar patios solo se permitirán cuando su altura no exceda de un metro con ochenta centímetros (1,80) salvo en el retiro de frente, donde no podrán ser mayores de un (1) metro. En caso de zonas de topografía accidentada la Ingeniería Municipal podrá aprobar alturas mayores.

SECCION III
ZONA R-3: VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y VIVIENDA BIFAMILIAR AISLADA

ARTÍCULO 30: USOS EN LA ZONA R-3: En la zona R-3 solamente se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a los usos permitidos en la zona R-2.

ARTÍCULO 31: DENSIDAD DE HABITANTES: La capacidad en la zona R-3 corresponde a una densidad neta aproximada de ciento veinte (120) a ciento setenta (170) habitantes por hectárea.

ARTÍCULO 32: AREA DE PARCELA Y FRENTE MINIMO: El área de la parcela en la zona R-3 será de quinientos (500) metros cuadrados tanto para desarrollo de vivienda unifamiliar aislada, como para los casos de viviendas bifamiliares.

El frente mínimo de la parcela deberá ser de dieciocho (18) metros.

ARTÍCULO 33: AREA DE UBICACION: El área de ubicación en la zona R-3 no podrá ser mayor del cuarenta por ciento (40%) del área de la parcela en el caso de vivienda unifamiliar y del treinta por ciento (30%) en el caso de vivienda bifamiliar.

ARTÍCULO 34: AREA DE CONSTRUCCION: El área de construcción en la zona R-3 no podrá ser mayor al ochenta por ciento (80%) del área de la parcela en

el caso de la vivienda unifamiliar y del sesenta por ciento (60%) en el caso de vivienda bifamiliar.

ARTÍCULO 35: ALTURA DE EDIFICACION: La altura de las edificaciones en la zona R-3 no podrá ser mayor de diez (10) metros y solo se permitirá un máximo de tres (3) plantas.

ARTÍCULO 36: AREA LIBRE: El área libre en la zona R-3 no podrá ser menor del sesenta por ciento (60%) del área de la parcela.

ARTÍCULO 37: RETIROS: El retiro de frente para la zona R-3 será determinado en cada caso por la Ingeniería Municipal de acuerdo con los planos de alineamiento correspondientes fijados para cada calle o vía, pero en todo caso no será nunca menor de seis (6) metros. Los retiros laterales y de fondo no podrán ser inferiores de tres (3) metros.

ARTÍCULO 38: VIVIENDAS ADOSADAS: En la zona R-3 los propietarios vecinos por mutuo acuerdo podrán construir adosados a un lindero lateral o de fondo, siempre que conserven los porcentajes requeridos de áreas de ubicación y construcción, y compensen el retiro en el lindero opuesto.

ARTÍCULO 39: ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS: En la zona R-3, se exigirá en cada parcela un garaje cubierto dentro del área máxima de ubicación por cada unidad de vivienda. Dichos garajes podrán adosarse a los linderos de la parcela, con excepción del lindero de frente donde se conservará el retiro correspondiente.

En las parcelas donde se establezcan algunos de los usos complementarios previstos en el Artículo 7, la Ingeniería Municipal exigirá además espacio para estacionamiento de acuerdo con la magnitud y finalidad de la edificación.

ARTÍCULO 40: LOS MUROS O PAREDES QUE SIRVAN PARA CERCAR las parcelas de la zona R-3 o para formar patios solos se permitirán cuando su altura no exceda de un metro con ochenta centímetros (1,80), salvo en el retiro de frente, donde no podrán ser mayores de un (1) metro. En caso de zonas de topografías accidentada la Ingeniería Municipal podrá aprobar alturas mayores.

ARTÍCULO 41: ESTUDIO DE CONJUNTO Y VIVIENDA MULTIFAMILIAR: En la zona R-3 se permitirá la construcción de viviendas multifamiliares, debiendo conservar el carácter dominante de la zona. Para su aprobación será necesaria la consulta previa ante la Dirección de Ingeniería Municipal del anteproyecto del conjunto.

La vivienda multifamiliar de la zona R-3 se regirá por el siguiente cuadro y notas:

Área mínima de Parcelas	Nº de Unidades De Vivienda	% de Ubicación	% de Construcción	Retiros laterales de Fondo
1.250 m2	3	30	60	3
1.500 m2	4	30	60	3
1.750 m2	6	30	60	3.50
2.000 m2	8	30	60	4
2.250 m2	10	25	60	4
2.500 m2	12	25	60	4
2.750 m2	14	25	60	4

NOTAS:

a) El retiro de frente no podrá ser menor de seis (6) metros.

b) El frente mínimo de las parcelas será de veintidós (22) metros, pudiendo este ser considerado en el alineamiento de la fachada de frente de la construcción. Se permitirá una tolerancia de diez por ciento (10%).

c) Para la aplicación de esta Reglamentación no se permitirá el desarrollo de reparcelamientos sino conjunto de viviendas, ya bien sea en edificaciones multifamiliares o viviendas unifamiliares o bifamiliares de conjunto.

d) Altura máxima de tres (3) plantas, en caso de edificaciones multifamiliares se permitirá un máximo de cuatro (4) plantas, con ascensores (una (1) planta baja más tres (3) plantas, siempre y cuando la planta baja sea libre con una altura de dos metros con cuarenta centímetros (2.40 mts.).

e) Para el caso de vivienda multifamiliar vertical serán aplicables a los Artículos 247,248, 249, 250, 251 y 252 de esta Ordenanza, pero no será aplicable, el Artículo 246.

f) No se admitirá tolerancia alguna con respecto al área de la parcela, aquellas parcelas que no cumplan con el frente exigido se regirán por las características determinadas para el caso inmediato anterior.

g) En aquellos casos en que se opte por proveer el área de estacionamiento en el nivel sótano que sobrepasen por cualquiera de sus frentes el nivel de la calle, estas áreas deberán respetar todos los retiros correspondientes a la edificación en general y serán computables para efectos de cálculos de altura, porcentaje de ubicación y porcentaje de construcción permitido.

h) Todo espacio definido por la proyección vertical de elementos de cubierta; aún de tipo pérgola, será computable como área de construcción de la edificación. Se exceptúan las marquesinas, siempre que se ajusten a lo pautado en el Artículo 252 de la presente Ordenanza. Se exceptúan jardineras y balcones con un vuelo de hasta 1.50 mts., en los retiros de frente y con un vuelo de hasta 1.00 metro en los retiros laterales y de fondo.

ARTÍCULO 41-A: **DE LOS SOTANOS**: Las plantas dedicadas a estacionamiento, ubicadas en niveles de sótano deberán respetar el retiro de frente. En los demás retiros podrán adosarse al lindero de la parcela.

ARTÍCULO 41-B: VARIACION COLECTIVA: En la zona R-3 se permitirá la integración de parcelas para formar unidades colectivas de vivienda, debiendo conservar el carácter dominante de la zona. Para la aprobación de dichas unidades será necesario la consulta previa ante la Ingeniería Municipal del anteproyecto de conjunto. Las variaciones colectivas de la zona R-3 se regirán por el siguiente cuadro y notas:

Área mínima De Parcela	% de Ubicación	% de Cons-trucción	Frente Mínimo	Estacionamiento	Retiros laterales y fondo
3.000 m2 a 5.000 m2	20%	70%	40 m	1 Puesto de Estacionamiento por cada Unidad de Vivienda	5 m
5.001 m2 a 10.000 m2	20%	80%	50 m		5 m

NOTAS:

El setenta por ciento (70%) del área de la parcela no deberá tener una pendiente mayor del veinte por ciento (20%) natural o tratada.

El retiro de frente no podrá ser menor de seis (6) metros.

La altura de las edificaciones no podrá ser mayor del ancho de la calle más el retiro de frente, pero en ningún caso tendrá más de cinco (5) plantas (una (1) planta baja más cuatro (4) plantas).

En las variaciones colectivas no se exigirá que el estacionamiento para vehículos sea cubierto.

SECCION IV
ZONA R-4: MULTIFAMILIAR

ARTÍCULO 42: USOS EN LA ZONA R-4: En la zona R-4 solamente se permitirá la construcción o modificación de edificios destinados a los siguientes usos:

a) Los permitidos en la Zona R-2
b) Los permitidos en la Zona R-3
c) Vivienda multifamiliar

ARTÍCULO 43: DENSIDAD DE HABITANTES: La capacidad de la zona R-4, corresponde a una densidad neta aproximada de trescientos treinta (330) habitantes por hectárea.

ARTÍCULO 44: AREA DE PARCELA Y FRENTE MINIMO: El área mínima de la parcela en la zona R-4 será de novecientos (900) metros cuadrados y la longitud mínima de su frente será de veinticinco (25) metros. En las zonas ya parceladas habrá un margen de tolerancia de veinte por ciento (20%) en cuanto al requisito de área mínima y del quince por ciento (15%) en cuanto al requisito de frente mínimo.

ARTÍCULO 45: AREA DE UBICACION: El área de ubicación en la zona R-4 no podrá ser mayor al treinta por ciento (30%) del área de la parcela.

ARTÍCULO 46: AREA DE CONSTRUCCION: El área total de construcción en las zonas R-4 no podrá ser mayor al ochenta por ciento (80%) del área de la parcela.

ARTÍCULO 47: ALTURA DE EDIFICACION: La altura de las Edificaciones en las zonas R-4 no podrá ser mayor a dieciséis metros (16 mts.) y solo se permitirá un máximo de cuatro (4) plantas. En los casos de Integración de Parcelas para formar unidades colectivas de viviendas se permitirán alturas mayores a juicio de la Ingeniería Municipal, siempre previo al estudio de los respectivos expedientes.

ARTÍCULO 48: AREA LIBRE: El área libre en las zonas R-4, no podrá ser menor al setenta por ciento (70%) del área de la parcela.

ARTÍCULO 49: RETIROS: El retiro de frente para las zonas R-4 será determinado en cada caso por la Ingeniería Municipal de acuerdo con los planos de alineamiento correspondiente fijados para cada calle o vía, pero en todo caso no será nunca menor de seis (6) metros. Los retiros laterales y de fondo no podrán ser menores de cuatro (4) metros.

ARTÍCULO 50: ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS: En las zonas R-4 se exigirá en cada parcela un (1) espacio para estacionar vehículos por cada unidad de vivienda, debiendo además satisfacer los requisitos para estacionamiento exigidos por la zona comercial con que este mezclado en los casos contemplados en el Plano de Zonificación. Las rampas de acceso en los estacionamientos, deberán respetar el retiro mínimo de frente requerido.

ARTÍCULO 51: LOS MUROS O PAREDES QUE SIRVEN PARA CERCAR las parcelas de las zonas R-4 o para formar patios, solo se permitirá cuando su altura no exceda de un metro con ochenta centímetros (1,80), debiéndose mantener el retiro de frente sin pared.

ARTÍCULO 52: VIVIENDA MULTIFAMILIAR ADOSADA: En la zona R-4, dos (2) propietarios y vecinos, por mutuo acuerdo podrán construir adosados a un lindero lateral o de fondo, siempre que conserven los porcentajes permitidos de áreas de ubicación y construcción, compensen el retiro en el lindero opuesto y ejecuten las construcciones en base a un proyecto de conjunto.

ARTÍCULO 53: VARIACION COLECTIVA: En la zona R-4 se permitirá la integración de parcelas para formar unidades colectivas de vivienda, debiendo conservar el carácter dominante de la zona.

Para la aprobación de dichas unidades será necesaria la consulta previa ante la Ingeniería Municipal del Anteproyecto de conjunto.

Las variaciones colectivas de la zona R-4 se regirán por el siguiente cuadro y notas:

Área mt.	% de Ubicación	% de Construcción	Frente Mínimo	Estacionamiento	Retiro Lateral
3.000 m2	25	90	30	l/u. de vivienda	4,50
5.000 m2	25	100	40		5,00

NOTAS:

a) El retiro de frente no podrá ser menor de 6,00 mts.

b) La altura de las edificaciones será determinada en estos casos por la Ingeniería Municipal en base al estudio del anteproyecto respectivo.

c) En las variaciones colectivas no se exigirá que el estacionamiento sea cubierto.

d) Por lo menos el 25% del área libre será tratada como área verde.

SECCION V
ZONA R-5: VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, PAREADA O CONTINUA. VIVIENDA BIFAMILIAR AISLADA PAREADA O CONTINUA

ARTÍCULO 54: USOS EN LA ZONA R-5: En la zona R-5, solamente se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de los edificios destinados a los usos permitidos en la Zona R-3.

ARTÍCULO 55: DENSIDAD DE HABITANTES: La capacidad de la zona R-5 corresponde a una densidad neta aproximada de doscientos cuarenta (240) habitantes por hectárea en el caso de vivienda unifamiliar y de trescientos veinte (320) habitantes por hectárea en el caso de vivienda bifamiliar.

ARTÍCULO 56: AREA DE PARCELA Y FRENTE MINIMO: El área mínima de las parcelas en la zona R-5 destinadas a viviendas unifamiliares aisladas, pareadas o continuas será de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y la longitud mínima de su frente será:

a) Para vivienda unifamiliar aislada 13 mts.
b) Para vivienda unifamiliar pareada 11 mts.
c) Para vivienda unifamiliar continua 10 mts.

El área mínima de las parcelas en la zona R-5 destinadas a viviendas bifamiliares aisladas, pareadas o continuas será de trescientos cincuenta (350) metros cuadrados y la longitud mínima de su frente será de:

a) Para vivienda bifamiliar aislada 15 mts.
b) Para vivienda bifamiliar pareada 12 mts.
c) Para vivienda bifamiliar continua 10 mts.

ARTÍCULO 57: AREA DE UBICACIÓN: El área de ubicación en la zona R-5 no podrá ser mayor del cuarenta y cinco por ciento (45%) del área de la parcela.

ARTÍCULO 58: AREA DE CONSTRUCCION: El área total de construcción en la zona R-5 no podrá exceder del noventa por ciento (90%) del área de la parcela.

ARTÍCULO 59: ALTURA DE LA EDIFICACION: La altura de la edificación en la zona R-5, no podrá ser mayor de diez metros (10 mts.) y solo se permitirá un máximo de tres (3) plantas. En los casos de integración de parcelas para formar unidades colectivas de viviendas, se permitirán alturas mayores a juicio de la Ingeniería Municipal, previo estudio de los respectivos expedientes.

ARTÍCULO 60: AREA LIBRE: El área libre en la zona R-5 no podrá ser inferior al cincuenta y cinco por ciento (55%) del área de la parcela.

ARTÍCULO 61: RETIROS: El retiro de frente para la zona R-5 será determinado en cada caso por la Ingeniería Municipal de acuerdo con los planos de alineamiento correspondientes fijados para cada calle o vía, pero en ningún caso será menor de cuatro (4) metros. Los retiros laterales y de fondo no podrán ser menores de tres (3) metros.

ARTÍCULO 62: ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS: En la zona R-5 se exigirá en cada parcela un espacio de estacionamiento por cada unidad de vivienda. Los garajes podrán adosarse a los linderos de la parcela con excepción del lindero de frente, donde se conservará el retiro correspondiente.

En las parcelas donde se establezca alguno de los usos complementarios previstos en el artículo 7, la Ingeniería Municipal exigirá además espacio para estacionamiento de acuerdo con la magnitud y finalidad de la edificación.

ARTÍCULO 63: VARIACION COLECTIVA: En la zona R-5 se permitirá la integración de parcelas para formar unidades colectivas de vivienda debiendo conservar el carácter dominante de la zona. Para la aprobación de dichas unidades será necesaria la consulta previa ante la Ingeniería Municipal del anteproyecto de conjunto.

Las variaciones colectivas de la zona R-5 se regirán por el siguiente cuadro y notas:

Área mínima de Parcela	% de Ubicación	% de Construcción	Frente Mínimo	Estacionamiento	Retiros laterales y fondo
2.000 m2 a 3.000 m2	20%	100%	30 m	Un puesto de estacionamiento por cada unidad de vivienda	4 m
3.001 m2 a 6.000 m2	20%	120%	60 m		5 m

NOTAS:

a) El setenta por ciento (70%) del área de la parcela no deberá tener una pendiente mayor del veinte por ciento (20%).

b) El retiro de frente no podrá ser menor de seis (6) metros.

c) La altura de las edificaciones determinada en estos casos por la Ingeniería Municipal en base al estudio del anteproyecto respectivo.

d) En las variaciones colectivas no se exigirá que el estacionamiento para vehículos sea cubierto.

SECCION VI
ZONA R-6 VIVIENDA MULTIFAMILIAR

ARTÍCULO 64: USOS EN LA ZONA R-6: En las zonas R-6 solamente se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a los usos siguientes:

a) Los permitidos en la Zona R-5

b) Vivienda Multifamiliar

ARTÍCULO 65: DENSIDAD DE HABITANTES: La capacidad de las zonas R-6 corresponde a una densidad neta aproximada de quinientos (500) habitantes por hectárea.

ARTÍCULO 66: AREA DE PARCELA Y FRENTE MÍNIMO: El área mínima de las parcelas en las zonas R-6 será de mil metros cuadrados (1.000 mts2), y la longitud de sus frentes no podrá ser inferior a veinticinco (25) metros. En las zonas ya parceladas habrá un margen de tolerancia de veinte por ciento (20%) en cuanto al requisito de área mínima y del quince por ciento (15%) en cuanto al requisito de frente mínimo.

Aquellas parcelas no incluidas dentro de este margen de tolerancia se les permitirá un porcentaje de construcción de cien por ciento (100%) del área de la parcela.

ARTÍCULO 67: **AREA DE UBICACION**: El área de ubicación en las zonas R-6 podrá ser mayor del treinta por ciento (30%) del área de la parcela.

ARTÍCULO 68: **AREA DE CONSTRUCCION**: El área total de construcción en las zonas R-6 no podrá exceder del ciento veinte por ciento (120%) del área de la parcela.

ARTÍCULO 69: **ALTURA DE EDIFICACION**: La altura de las edificaciones en la zona R-6 no podrá ser mayor de una vez y media (1 1/2) la suma del ancho de la calle, mas los retiros mínimos de frente exigidos para cada lado de la vía.

ARTÍCULO 70: A**REA LIBRE**: El área libre en las zonas R-6 no podrá ser inferior al setenta por ciento (70%) del área de la parcela.

ARTÍCULO 71: **RETIROS**: El retiro de frente para las zonas R-6 será determinado en cada caso por la Ingeniería Municipal, de acuerdo con los planos de alineamiento correspondiente, fijados para cada calle o vía, pero en ningún caso será menor de seis (6) metros. Los retiros laterales y de fondo no podrán ser menores de cuatro (4) metros.

ARTÍCULO 72: **VIVIENDAS MULTIFAMILIARES ADOSADAS**: En la zona R-6 los propietarios vecinos, por mutuo acuerdo podrán construir adosados a un lindero lateral o de fondo, siempre que conserven los porcentajes requeridos de áreas de ubicación y construcción y compensen el retiro en el lindero opuesto y ejecuten las construcciones simultáneamente.

ARTÍCULO 73: **ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS**: En la zona R-6 se requerirá dentro del área de la parcela un (1) espacio para estacionar vehículos por cada unidad de vivienda. Si la vivienda multifamiliar se construye sobre pilotes de una altura no mayor de dos (2) metros y veinte (20) centímetros, la planta baja podrá usarse como área de estacionamiento y dicha área no se computará dentro del área máxima de construcción, siempre y cuando no tenga acceso directo por la fachada principal.

En las parcelas donde se establezca alguno de los usos complementarios previstos en el **Artículo** 7 de la Ingeniería Municipal exigirá además espacio para estacionamiento de acuerdo con la magnitud y finalidad de la edificación.

ARTÍCULO 74: **VARIACION COLECTIVA**: En la zona R-6 se permitirá la integración de parcelas para formar unidades colectivas de vivienda, debiendo conservar el carácter dominante de la zona. Para la aprobación de dichas unidades será necesaria la consulta previa ante la Ingeniería Municipal del anteproyecto de conjunto.

Las variaciones colectivas de la zona se regirán por las normas establecidas en esta Sección, salvo lo dispuesto en el siguiente cuadro y notas.

Área mínima De Parcela	% de Ubicación	% de Construcción	Frente Mínimo	Retiros Laterales y Fondo
2.000 m2	30%	130%	30 m	6 m
3.000 m2	25%	140%	40 m	8 m
4.000 m2	20%	150%	50 m	10 m

NOTAS:

a) El setenta por ciento (70%) del área de la parcela no deberá tener una pendiente mayor del veinte por ciento (20%).

b) La altura de las edificaciones no podrá ser mayor de una vez y media (1 1/2) la suma del ancho de la calle, mas los retiros mínimos de frente exigidos para cada lado de la vía, mas el retiro adicional de frente adoptado.

c) Para parcelas cuyas áreas tengan magnitudes comprendidas entre las cifras establecidas en el cuadro se les aplicará un porcentaje de construcción calculado por interpolación.

SECCION VII
ZONA R-7: VIVIENDA MULTIFAMILIAR

ARTÍCULO 75: USOS EN LA ZONA R-7: En las zonas R-7 solamente se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a los usos permitidos en las zonas R-6.

ARTÍCULO 76: DENSIDAD DE HABITANTES: La capacidad de la zona R-7 corresponde a una densidad neta aproximada de seiscientos (600) habitantes por hectárea.

ARTÍCULO 77: AREA DE PARCELA Y FRENTE MINIMO: El área mínima de las parcelas en las zonas R-7 será de mil doscientos metros cuadrados (1.200 mts^2), y la longitud de sus frentes no podrá ser inferior a treinta metros.

ARTÍCULO 78: AREA DE UBICACION: El área de ubicación en las zonas R-7 no podrá ser mayor del treinta por ciento (30%) del área de la parcela.

ARTÍCULO 79: AREA DE CONSTRUCCION: El área total de construcción en las zonas R-7 no podrá exceder del ciento cincuenta por ciento (150%) del área de la parcela.

ARTÍCULO 80: ALTURA DE EDIFICACION: La altura de las edificaciones en la zona R-7 no podrá ser mayor de una vez y media (1 1/2) la suma del ancho de la calle, mas los retiros mínimos de frente exigidos para cada lado de la vía.

ARTÍCULO 81: AREA LIBRE: El área libre en la zona R-7 no podrá ser inferior al setenta por ciento (70%) del área de la parcela.

ARTÍCULO 82: RETIROS: El retiro de frente para las zonas R-7 será determinado en cada caso por la Ingeniería Municipal, de acuerdo con los planos de alineamiento correspondiente fijados para cada calle o vía; pero en ningún caso será menor de seis (6) metros.

Los retiros laterales y de fondo no podrán ser menores de cuatro (4) metros.

ARTÍCULO 83: VIVIENDAS MULTIFAMILIARES ADOSADAS: En la zona R-7 los propietarios vecinos, por mutuo acuerdo, podrán construir adosados a un lindero lateral o de fondo, siempre que conserven los porcentajes requeridos de áreas de ubicación y construcción y compensen el retiro en el lindero opuesto.

ARTÍCULO 84: ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS: En la zona R-7 se requerirá dentro del área de la parcela un (1) espacio para estacionar vehículos por cada unidad de vivienda. Si la vivienda multifamiliar se construye sobre pilotes de una altura no mayor de dos metros (2) y veinte (20) centímetros, la planta baja podrá usarse como área de estacionamiento y dicha área no se computará dentro del área máxima de construcción siempre y cuando no tenga acceso directo por la fachada principal.

En las parcelas donde se establezca alguno de los usos complementarios previstos en el **Artículo Siete (7),** la Ingeniería Municipal exigirá además espacio para estacionamiento de acuerdo con la magnitud y finalidad de la edificación.

ARTÍCULO 85: VARIACION COLECTIVA: En la zona R-7 se permitirá la integración de parcelas para formar unidades colectivas de viviendas debiendo conservar el carácter dominante de la zona. Para la aprobación de dichas unidades será necesaria la consulta previa ante la Ingeniería Municipal del anteproyecto de conjunto.

Las variaciones colectivas de la zona se regirán por las normas establecidas en esta sección salvo lo dispuesto en el siguiente cuadro y notas:

Área mínima De Parcela	% de Ubicación	% de Construcción	Frente Mínimo	Retiros Laterales y Fondo
2.400 m2	30%	160%	40 m	10 m
3.600 m2	25%	170%	50 m	10 m
4.800 m2	20%	175%	60 m	10 m

NOTAS:

a) El setenta por ciento (70%) del área de la parcela no deberá tener una pendiente mayor del veinte por ciento (20%).

b) La altura de las edificaciones no podrá ser mayor de una vez y media (1 1/2) la suma del ancho de la calle, mas los retiros mínimos de frente exigidos para cada lado de la vía, mas el retiro adicional de frente adoptado.

c) Para parcelas cuyas áreas tengan magnitudes comprendidas entre las cifras establecidas en el cuadro se les aplicará un porcentaje de construcción calculado por interpolación.

SECCION VIII
ZONA R-8: VIVIENDA MULTIFAMILIAR

ARTÍCULO 86: USOS EN LA ZONA R-8: En la zona R-8 solamente se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a los usos permitidos en las zonas R-7.

ARTÍCULO 87: DENSIDAD DE HABITANTES: La capacidad de la zona R-8 corresponde a una densidad neta aproximada de mil ciento veinte (1.120) habitantes por hectárea.

ARTÍCULO 88: AREA DE PARCELA Y FRENTE MINIMO: El área de las parcelas en la zona R-8 será de mil quinientos metros cuadrados (1.500 mts^2), y la longitud de sus frentes no podrá ser inferior a treinta (30) metros.

ARTÍCULO 89: AREA DE UBICACION: El área de ubicación en la zona R-8 no podrá ser mayor del treinta y cinco por ciento (35%) del área de la parcela.

ARTÍCULO 90: AREA DE CONSTRUCCION: El área total de construcción en la zona R-8 no podrá exceder del doscientos ochenta por ciento (280%) del área de la parcela.

ARTÍCULO 91: ALTURA DE EDIFICACION: La altura de las edificaciones en la zona R-8 no podrá ser mayor de una vez y media (1 1/2) la suma del ancho de la calle, mas los retiros mínimos de frente exigidos para cada lado de la vía.

ARTÍCULO 92: AREA LIBRE: El área libre en la zona R-8 no podrá ser inferior al sesenta y cinco por ciento (65%) del área de la parcela.

ARTÍCULO 93: RETIROS: El retiro de frente para la zona R-8 será determinado en cada caso por la Ingeniería Municipal, de acuerdo con los planos de alineamiento correspondientes fijados para cada calle o vía; pero en ningún

caso será menor de ocho (8) metros. Los retiros laterales y de fondo no podrán ser inferiores a cuatro (4) metros con cincuenta (50) centímetros.

ARTÍCULO 94: VIVIENDAS MULTIFAMILIARES ADOSADAS: En la zona R-8 los propietarios vecinos, por mutuo acuerdo, podrán construir adosados a un lindero lateral o de fondo, siempre que conserven los porcentajes requeridos de áreas de ubicación y construcción, y compensen el retiro en el lindero opuesto.

ARTÍCULO 95: ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS: En la zona R-8 se requerirá dentro del área de la parcela un (1) espacio para estacionar vehículos por cada unidad de vivienda. Si la vivienda multifamiliar se construye sobre pilotes de una altura no mayor de dos metros (2) y veinte (20) centímetros, la planta baja podrá usarse como área de estacionamiento y dicha área no se computará dentro del área máxima de construcción, siempre y cuando no tenga acceso directo por la fachada principal.

En las parcelas donde se establezca alguno de los usos complementarios previstos en el Artículo Siete (7), la Ingeniería Municipal exigirá además espacio para estacionamiento de acuerdo con la magnitud y finalidad de la edificación.

ARTÍCULO 96: VARIACION COLECTIVA: En la zona R-8 se permitirá la integración de parcelas para formar unidades colectivas de viviendas debiendo conservar el carácter dominante de la zona. Para la aprobación de dichas unidades será necesaria la consulta previa ante la Ingeniería Municipal del anteproyecto de conjunto.

Las variaciones colectivas de la zona R-8 se regirán por las normas establecidas en esta sección salvo lo dispuesto en el siguiente cuadro y notas:

Área mínima de Parcela	% de Ubicación	% de Construcción	Frente mínimo	Retiros Laterales y Fondo
4.000 m2	25%	300%	50 m	10 m

NOTAS:

a) El setenta por ciento (70%) del área de la parcela no deberá tener una pendiente mayor del veinte por ciento (20%).

b) La altura de las edificaciones no podrá ser mayor de una vez y media (1 1/2) la suma del ancho de la calle, mas los retiros de frente mínimos exigidos para cada lado de la vía, mas el retiro adicional de frente adoptado.

SECCION IX
ZONA R-8A: VIVIENDA MULTIFAMILIAR
(SECTOR URBANO DE CHACAO)

ARTÍCULO 97: USOS EN LA ZONA R-8A: En las zonas R-8A solamente se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a los usos permitidos en las zonas R-4 Y C2.

ARTÍCULO 98: DENSIDAD DE HABITANTES: La capacidad de la zona R-8A corresponde a una densidad neta aproximada de mil doscientos (1.200) habitantes por hectárea.

ARTÍCULO 99: AREA DE PARCELA Y FRENTE MINIMO: El área mínima de las parcelas en la zona R-8A será de quinientos metros cuadrados (500 mts^2), y la longitud de sus frentes no podrá ser inferior a quince metros.

Para los efectos de este artículo se considerará una tolerancia de veinte por ciento (20%) en el área de la parcela y de quince por ciento (15%) en el frente mínimo.
Aquellas parcelas que no cumplan con el requisito de tolerancia tendrán un área total de construcción de ciento setenta y cinco por ciento (175%) con una altura no mayor de tres (3) plantas.

ARTÍCULO 100: AREA DE UBICACION: El área de ubicación en las zonas R-8A no podrá ser mayor del setenta y cinco por ciento (75%) del área de la parcela en la planta baja y no mayor de cincuenta por ciento (50%) en las demás plantas.

ARTÍCULO 101: AREA DE CONSTRUCCION: El área total de construcción en las zonas R-8A no podrá exceder del trescientos por ciento (300%) del área de la parcela. El numero de apartamientos será calculado a base de veinticinco (25) metros cuadrados por persona.

ARTÍCULO 102: La altura de las edificaciones en la zona R-8A no podrá ser mayor de una vez y media (1 1/2) la suma del ancho de la calle, mas el retiro de frente, excepto lo dispuesto en el Artículo 99.

ARTÍCULO 103: AREA LIBRE: El área libre en la zona R-8A no podrá ser inferior al veinticinco por ciento (25%) del área total de la parcela.

ARTÍCULO 104: RETIROS: El retiro de frente para la zona R-8A será determinado en cada caso por la Dirección de Ingeniería Municipal, de acuerdo con los planos de alineamiento correspondientes, fijados para cada calle o vía. El retiro de fondo será de tres (3) metros.

ARTÍCULO 105: ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS: En la zona R-8A se requerirá dentro de cada parcela un (1) espacio para estacionar vehículos por cada unidad de vivienda. Si la vivienda multifamiliar se construye sobre pilotes de una altura no mayor de dos metros (2) y veinte (20) centímetros, la planta baja podrá usarse como área de estacionamiento y dicha área no se computará dentro del área máxima de construcción siempre y cuando no tenga acceso directo por la fachada principal.

En las parcelas donde se establezca alguno de los usos complementarios previstos en el Artículo Siete (7), la Ingeniería Municipal exigirá además espacio para estacionamiento de acuerdo con la magnitud y finalidad de la edificación.

En las parcelas donde se establezca alguno de los usos correspondientes a la zona C-2 se requerirá en cada una un (1) espacio para un (1) vehículo por cada quince (15) metros cuadrados o parte de estos de área neta de piso dedicada a usos comerciales y un (1) espacio para un (1) vehículo por cada cuarenta (40) metros cuadrados o parte de estos de área neta de piso dedicada a oficinas, sin perjuicio de que además se satisfagan los requisitos para estacionamiento exigidos para el uso residencial.

SECCION X
ZONA R-9: VIVIENDA MULTIFAMILIAR

ARTÍCULO 106: USOS EN LA ZONA R-9: En las zonas R-9 solamente se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a los usos permitidos en las zonas R-8.

ARTÍCULO 107: DENSIDAD DE HABITANTES: La capacidad de la zona R-9 corresponde a una densidad neta aproximada de mil doscientos (1.200) habitantes por hectárea.

ARTÍCULO 108: AREA DE PARCELA Y FRENTE MINIMO: El área mínima de las parcelas en las zonas R-9 será de mil ochocientos metros cuadrados (1.800 mts^2), y la longitud de sus frentes no podrá ser inferior a treinta y cinco (35) metros.

ARTÍCULO 109: AREA DE UBICACION: El área de ubicación en la zona R-9 no podrá ser mayor del treinta por ciento (30%) del área de la parcela.

ARTÍCULO 110: AREA DE CONSTRUCCION: El área total de construcción en la zona R-9 no podrá exceder del trescientos por ciento (300%) del área de la parcela.

ARTÍCULO 111: ALTURA DE EDIFICACION: La altura de las edificaciones en la zona R-9 no podrá ser mayor de una vez y media (1 1/2) la suma del ancho de la calle, mas los retiros mínimos de frente exigidos para cada lado de la vía.

ARTÍCULO 112: AREA LIBRE: El área libre en la zona R-9 no podrá ser inferior al setenta por ciento (70%) del área de la parcela.

ARTÍCULO 113: RETIROS: El retiro de frente en la zona R-9 será determinado en cada caso por la Ingeniería Municipal, de acuerdo con los planos de alineamiento correspondiente fijados para cada calle o vía; pero en ningún caso

será menor de diez (10) metros. Los retiros laterales y de fondo no podrán ser inferiores a cinco (5) metros.

ARTÍCULO 114: VIVIENDAS MULTIFAMILIARES ADOSADAS: En la zona R-9 los propietarios vecinos, por mutuo acuerdo, podrán construir adosados a un lindero lateral o de fondo, siempre que conserven los porcentajes requeridos de áreas de ubicación y construcción y compensen el retiro en el lindero opuesto.

ARTÍCULO 115: ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS: En la zona R-9 se requerirá dentro del área de la parcela un (1) espacio para estacionar vehículos por cada unidad de vivienda. Si la vivienda multifamiliar se construye sobre pilotes de una altura no mayor de dos metros (2) y veinte (20) centímetros, la planta baja podrá usarse como área de estacionamiento y dicha área no se computará dentro del área máxima de construcción siempre y cuando no tenga acceso directo por la fachada principal.

ARTÍCULO 116: VARIACION COLECTIVA: En la zona R-9 se permitirá la integración de parcelas para formar unidades colectivas de viviendas debiendo conservar el carácter dominante de la zona. Para la aprobación de dichas unidades será necesaria la consulta previa ante la Ingeniería Municipal del anteproyecto de conjunto.

Las variaciones colectivas de la zona se regirán por las normas establecidas en esta sección salvo lo dispuesto en el siguiente cuadro y notas:

Área mínima de Parcela	% de Ubicación	% de Construcción	Frente mínimo	Retiros Laterales y Fondo
3.600 m2	25%	325%	50 m	10 m
5.000 m2	20%	350%	60 m	

NOTAS:

a) El setenta por ciento (70%) del área de la parcela no deberá tener una pendiente mayor del veinte por ciento (20%).

b) La altura de las edificaciones no podrá ser mayor de una vez y media (1 1/2) la suma del ancho de la calle, mas los retiros mínimos de frente exigidos para cada lado de la vía, mas el retiro adicional de frente adoptado.

c) Para parcelas cuyas áreas tengan magnitudes comprendidas entre las cifras establecidas en el cuadro se les aplicará un porcentaje de construcción calculado por interpolación.

SECCION XI
ZONA C-1: COMERCIO LOCAL

ARTÍCULO 117: USOS EN LA ZONA C-1: En la zona C-1 solamente se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a los siguientes usos.

a)

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 (funcionamiento en horario diurno exclusivamente).
4. Ventas de bebidas alcohólicas envasadas, siempre y cuando aparezcan formando parte de un abasto o similar.
5. Venta de hielo, refrescos, agua mineral y otras bebidas no alcohólicas.
6. Farmacias, perfumerías y venta 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. Floristerías.
13. Ferreterías (sin venta de materiales de construcción).
14. Ventas de regalos y novedades.
15. Venta y montura de cuadros, marcos y cañuelas.
16. Venta al detal de artículos de foto, cine y revelado rápido de fotografías.
17. Viveros (*)
18. Peluquerías, barberías, salones de belleza.
19. Receptorías de lavanderías y tintorerías, lavanderías.
20. Entidades Bancarias, Financieras y de Ahorros y Préstamos y servicios conexos.
21. Casa de Huéspedes, pensiones.
22. Reparación de artículos menores de uso personal y domésticos.
23. Oficinas de atención al público de servicios tales como: Teléfonos, correo, agua, electricidad, aseo urbano y gas.
24. Oficinas de contratistas especializados en albañilería, plomería e instalaciones eléctricas y similares.
25. Líneas de taxi.
26. Estacionamientos de automóviles.
27. Mini expendios de gasolina (de conformidad con lo establecido en la reglamentación sobre estaciones de servicios y expendios de gasolina)
28. Detal de bombonas de gas (*)
29. Exposición y venta de vehículos
30. Venta de computadoras, Software, hardware y similares.
31. Venta de sistemas de telecomunicaciones
32. Agencia de Viajes con atención directa al público.

* No se permiten mezclados con vivienda.

En la zona C-1 no se permitirá la instalación de bares, botiquines, venta de bebidas alcohólicas, sinfonolas, ni cualquier otra instalación que pueda perturbar la tranquilidad de la zona residencial.

b) El uso de la vivienda cuando el Plano de Zonificación correspondiente así lo determine.

PARÁGRAFO UNICO: La Cámara Municipal por acuerdo especial, podrá con base en los estudios técnicos pertinentes, ampliar actividades comerciales previstos en este artículo.

ARTÍCULO 118: AREA DE PARCELA Y FRENTE MINIMO: El área de parcela y la longitud mínima de su frente en la zona C-1 no podrán ser menores a las exigidas en la zona residencial que la rodee o con la cual este mezclada.

ARTÍCULO 119: AREA DE UBICACION: El área de ubicación en la zona C-1 no podrá ser mayor al treinta por ciento (30%) del área de la parcela o mayor al área de ubicación de la zona residencial con la cual esté mezclada, según el caso.

ARTÍCULO 120: AREA DE CONSTRUCCION: El área total de construcción en la zona C-1 no podrá exceder del sesenta por ciento (60%) del área de la parcela.

En los casos en que el uso comercial esté mezclado con el de vivienda, en concordancia con la letra b) del Artículo 117, dicho uso comercial deberá restringirse a la planta baja.

ARTÍCULO 121: ALTURA DE EDIFICACION: La altura de las edificaciones en la zona C-1 no podrá ser mayor a la permitida en la zona residencial que la rodee o con la cual este mezclada.

ARTÍCULO 122: RETIROS: Los retiros de frente y de fondo en la zona C-1 no podrán ser menores a los exigidos en la zona de vivienda que la rodee o con la cual esté mezclada.

En las zonas C-1, cuando dicho uso no esté mezclado con usos residenciales. Los propietarios vecinos, por mutuo acuerdo, podrán construir a un lindero lateral o de fondo, siempre que conserven los porcentajes requeridos de áreas de ubicación y construcción y compensen el retiro en el lindero opuesto. También podrán varios propietarios construir proyectos de conjunto, siempre que se respeten las normas establecidas para esta zona. Para este ultimo caso se requerirá la aprobación especial de la Ingeniería Municipal, la cual podrá negarlo cuando a su juicio no favorezca el mejor desenvolvimiento de la actividad comercial a que esta zona está destinada.

ARTÍCULO 123: ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS: En la zona C-1 se requerirá en cada parcela un espacio para un vehículo por cada veinticinco (25) metros cuadrados o parte de estos de área neta de piso dedicada a los usos permitidos en esta zona; sin perjuicio de que además se satisfagan los requisitos para estacionamiento exigidos en la zona residencial con la cual este mezclada cuando este sea el caso.

ARTÍCULO 124: AVISOS COMERCIALES Y DE PROPAGANDA: Los avisos comerciales y de propaganda para las zonas C-1, solo podrán tener una superficie máxima de dos (2) metros cuadrados, deberán estar adosados paralelamente a la fachada de la edificación y no podrán ser luminosos.

SECCION XII
ZONA C-2: COMERCIO VECINAL

ARTÍCULO 125: USOS EN LA ZONA C-2: En la zona C-2 solamente se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a los siguientes usos.

a) Los usos permitidos en la zona C-1

b) Instalaciones de los servicios directamente auxiliares de la vivienda, tales como:
Restaurantes, bares, billares, boliches y canchas para juegos de bolas, etc.;
Panaderías y reposterías;
Carnicerías y pescaderías
Lavanderías y tintorerías;
Sastrerías y zapaterías;
Venta al detal de equipos eléctricos;
Agencias de loterías;
Librerías y papelerías;
Oficinas profesionales (consultorios médicos, clínicas dentales, escritorios de abogados, oficinas de ingenieros, etc.);
Comercio de fotografías, incluyendo laboratorio fotográfico; estaciones de gasolina y servicios; en cada caso a juicio de la Ingeniería Municipal y ateniéndose a las disposiciones especiales para este tipo de edificación;
Estacionamiento de automóviles y de otros vehículos livianos en espacios abiertos, aún como negocio;
Cines y teatros, en cada caso a juicio de la Ingeniería Municipal;
Bancos y correos
Hoteles;
etc.

Cuando la zona C-2 admita la mezcla con vivienda, solo se permitirá la instalación de bares, botiquines, restaurantes, venta de bebidas alcohólicas, etc., y la instalación de radiolas, sinfonolas o usos y aparatos similares, cuando se tomen las medidas suficientes para garantizar la tranquilidad de la zona residencial.

ARTÍCULO 126: AREA DE PARCELA Y FRENTE MINIMO: El área mínima de las parcelas en la zona C-2 será de mil quinientos (1.500) metros cuadrados, y la longitud de sus frentes no podrá ser inferior a treinta (30) metros.

En el caso en que el uso comercial este mezclado con el residencial, el tamaño de las parcelas y la longitud de sus frentes no podrán ser menores a los exigidos en la zona con la cual este mezclada.

ARTÍCULO 127: AREA DE UBICACION: El área de ubicación en las zonas C-2 no podrá exceder del veinticinco por ciento (25%) del área de la parcela o no podrá ser mayor a la exigida en la zona con la cual este mezclada.

ARTÍCULO 128: AREA DE CONSTRUCCION: El área total de construcción en las zonas C-2 no podrá exceder del ciento setenta y cinco por ciento (175%) del área de la parcela o se regirá por las normas de la zona residencial con la cual este mezclada y el uso comercial restringirá a las dos (2) primeras plantas.

ARTÍCULO 129: ALTURA DE EDIFICACION: La altura de las edificaciones en la zona C-2 no podrá ser mayor de una vez y media (1 1/2) la suma del ancho de la calle, mas los retiros mínimos de frente exigidos para cada lado de la vía.

ARTÍCULO 130: RETIROS: Los retiros mínimos de frente para las zonas C-2 serán de diez (10) metros y los laterales y de fondo no podrán ser inferiores a cinco (5) metros, o no podrán ser menores a los exigidos en la zona con la cual esté mezclada.

En las zonas C-2, cuando dicho uso no esté mezclado con usos residenciales, los propietarios vecinos, por mutuo acuerdo, podrán construir a un lindero lateral o de fondo, siempre que conserven los porcentajes requeridos de áreas de ubicación y construcción y compensen el retiro en el lado opuesto. También podrán varios propietarios construir proyectos de conjunto, siempre que se respeten las normas establecidas para esta zona.

Para este ultimo caso se requerirá la aprobación especial de la Ingeniería Municipal, la cual podrá negarlo cuando a su juicio no favorezca el mejor desenvolvimiento de la actividad comercial a que esta zona está destinada.

ARTÍCULO 131: ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS: En las zonas C-2 se requerirá en cada parcela un espacio para un vehículo por cada quince (15) metros cuadrados o parte de estos de área neta de piso dedicada a usos comerciales, y un espacio para un vehículo por cada cuarenta (40) metros cuadrados o parte de estos de área neta de piso dedicada a oficinas, sin perjuicio de que además se satisfagan los requisitos para estacionamiento exigidos en la zona residencial con la cual este mezclada cuando este sea el caso.

ARTÍCULO 132: AVISOS COMERCIALES Y DE PROPAGANDA: En esta zona se permitirá la instalación de avisos comerciales y de propaganda con iluminación artificial previa consulta con la Dirección de Obras Municipales.

SECCION XIII
ZONA C-3: COMERCIO COMUNAL

ARTÍCULO 133: USOS EN LA ZONA C-3: En la zona C-3 solamente se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a los siguientes usos.

a) Los usos permitidos en la zona C-2
b) Las instalaciones comerciales en general, relacionados con las actividades mercantiles y profesionales de la comunidad, tales como oficinas comerciales y profesionales;
Casas bancarias
Ventas de Artículo o mercancías usadas o de segunda mano;
Casas de compra venta;
Casas de moda;
Venta de Artículos de usos domésticos;
Venta de Artículos medico - quirúrgicos;
Venta de instrumentos musicales;
Venta y fabricación de Artículos de cuero, siempre que no empleen mas de diez (10) personas en esa actividad industrial;
Venta y fabricación de muebles, siempre que no empleen mas de diez (10) personas en esta actividad industrial y que no cause ruidos o vibraciones:
Venta y talleres de reparación de bicicletas, maquinas de escribir o artefactos similares u otros instrumentos o Artículos, que no empleen mas de diez (10) personas en esta actividad industrial, que no sean peligrosos u ofensivos ni causen olores, polvo, humo, gases, ruidos o vibraciones, ni perjudiquen la salud y bienestar del público;
Funerarias;
Laboratorios analíticos, experimentales o dentales que no empleen mas de diez (10) personas en esta actividad;
Casas de óptica y aparatos científicos y de precisión;
Joyerías y talleres de fabricación y reparación de joyas;
Venta y talleres de fabricación y reparación de joyas;
Estudios de radio y televisión;
Cines y teatros;
Comercio y almacenaje de películas, siempre que se tomen las precauciones necesarias contra incendio;
Editoriales y grabados;
Hoteles;
Plazas de mercado;
Estaciones de autolavado de automóviles;
Cabarets;
etc.

ARTÍCULO 134: AREA DE PARCELA Y FRENTE MINIMO: El área mínima de las parcelas en la zona C-3 será de dos mil (2.000) metros cuadrados, y la longitud mínima de sus frentes será de treinta y cinco (35) metros.

ARTÍCULO 135: AREA DE UBICACION: El área de ubicación en las zonas C-3 no podrá ser mayor del veinticinco por ciento (25%) del área de la parcela.

ARTÍCULO 136: AREA DE CONSTRUCCION: El área total de construcción en las zonas C-3 no podrá exceder del doscientos por ciento (200%) del área de la parcela.

ARTÍCULO 137: ALTURA DE EDIFICACION: La altura de las edificaciones en la zona C-3 no podrá ser mayor de una vez y media (1 1/2) la suma del ancho de la calle, mas los retiros mínimos de frente exigidos para cada lado de la vía.

ARTÍCULO 138: AREA LIBRE: El área libre en la zona C-3 no podrá ser menor al setenta y cinco por ciento (75%) del área de la parcela.

ARTÍCULO 139: RETIROS: Los retiros mínimos de frente para las zonas C-3 serán de diez (10) metros y los laterales y de fondo no podrán ser inferiores a cinco (5) metros.

ARTÍCULO 140: ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS: En las zonas C-3 se requerirá en cada parcela un(1) espacio para un (1) vehículo por cada quince (15) metros cuadrados o parte de estos del área neta de piso dedicada a usos comerciales, y un espacio para un vehículo por cada cuarenta (40) metros cuadrados o parte de estos del área neta de piso dedicada a oficinas, sin perjuicio de que además se satisfagan los requisitos para estacionamiento exigidos en la zona residencial con la cual este mezclada, cuando este sea el caso.

ARTÍCULO 141: INTEGRACION DE PARCELAS: En la zona C-3 se permitirá la integración de parcelas para desarrollar unidades de conjunto de Comercio Comunal con un área mínima de seis mil (6.000) metros cuadrados, las cuales tendrán un área de ubicación no mayor de veinte por ciento (20%) del área de las parcelas integradas, no pudiendo ser el área de construcción superior a doscientos cuarenta por ciento (240%).

Las unidades colectivas en las zonas C-3 deberán mantener el carácter dominante de la zona. El retiro mínimo será de doce metros de cualquiera de sus linderos.

En la zona C-3 los propietarios vecinos, por mutuo acuerdo, podrán construir un lindero lateral o de fondo siempre que conserven los porcentajes requeridos de áreas de ubicación y construcción que compensen el retiro en el lindero opuesto. También podrán varios propietarios construir proyectos de conjunto, siempre que respeten las normas establecidas para esta zona. Para este ultimo caso se requerirá la aprobación especial de la Ingeniería Municipal, la cual B podrá negarla cuando a su juicio no favorezca el mejor desenvolvimiento de la actividad comercial a que esta zona esta destinada.
Los estacionamientos de vehículos se regirán por lo establecido en el Artículo 140.

Para la aprobación de dichas unidades es necesario obtener la conformidad previa por parte de la Ingeniería Municipal del anteproyecto de conjunto.

ARTÍCULO 142: AVISOS COMERCIALES Y DE PROPAGANDA: En esta zona se permitirá la instalación de rótulos comerciales con iluminación artificial previa consulta con la Ingeniería Municipal.

SECCION XIV
ZONA R-9A - C-3: VIVIENDA MULTIFAMILIAR CON COMERCIO AVENIDA FRANCISCO DE MIRANDA
(SECTOR URBANO DE CHACAO)

ARTÍCULO 143: USOS EN LA ZONA R-9A - C-3: Solamente se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a los usos permitidos en las zonas R-9 y C-3.

ARTÍCULO 144: AREA DE UBICACION: El área de ubicación en la zona R-9A y C-3 no podrá ser mayor del setenta y cinco por ciento (75%) del área de la parcela, debiéndose reducir este porcentaje al sesenta por ciento (60%) desde la tercera planta, inclusive en adelante.

ARTÍCULO 145: AREA DE CONSTRUCCION: El área total de construcción en la zona R-9A - C-3 no podrá exceder del cuatrocientos cincuenta por ciento (450%) del área de la parcela.

ARTÍCULO 146: ALTURA DE EDIFICACION: La altura de las edificaciones en la zona R-9A - C-3, no podrá ser superior a una vez y media del ancho de la calle mas el retiro de frente.

La altura de las dos (2) primeras plantas será de siete (7) metros con cincuenta (50) centímetros, debiéndose volar la segunda planta dos (2) metros contados desde el alineamiento de la Avenida.

En las parcelas de la zona R-9A - C-3, cuyos frentes sean inferiores a doce (12) metros, solamente se permitirá la edificación de cuatro (4) plantas.

ARTÍCULO 147: AREA LIBRE: El área libre en la zona R-9A - C-3, no podrá ser inferior al veinticinco por ciento (25%) para las dos (2) primeras plantas y al cuarenta por ciento (40%) del área de la parcela para las demás plantas.

ARTÍCULO 148: RETIROS: El retiro de frente para la zona R-9A - C-3, será fijado de acuerdo con el alineamiento de la Avenida Francisco de Miranda, en el sector urbano de Chacao. El retiro de fondo no podrá ser inferior a cuatro (4) metros.

ARTÍCULO 149: ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS: En la zona R-9A - C-3, se requerirá en cada parcela un (1) espacio para un (1) vehículo por cada quince (15) metros cuadrados o parte de estos de área neta de piso dedicada a usos comerciales, y un (1) espacio para un (1) vehículo por cada cuarenta (40) metros cuadrados o parte de estos de área neta de piso dedicada a oficinas, sin perjuicio de que además se satisfagan los requisitos para estacionamientos exigidos en la zona residencial R-9.

ARTÍCULO 150: AVISOS COMERCIALES Y DE PROPAGANDA: En esta zona se permitirá la instalación de rótulos comerciales con iluminación artificial previa consulta con la Ingeniería Municipal.

ARTÍCULO 151: El voladizo obligatorio de la segunda planta de las edificaciones que se construyen en la Avenida Francisco de Miranda, sector Urbano de Chacao, no se computará como área de construcción.

SECCION XV
ZONA C-I: COMERCIO INDUSTRIAL

ARTÍCULO 152: USOS EN LA ZONA C-I: En la zona C-I solamente se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a los siguientes usos.

a) Los usos permitidos en la zona C-3, sin limite alguno en el numero de empleados u obreros, con excepción de la vivienda.

b) El uso de depósitos o pequeñas industrias, siempre que se tomen las medidas necesarias para que no emitan al exterior ruidos, vibraciones, olores o gases peligrosos, tales como:

Depósitos y almacenes en general;
Talleres de reparaciones en general;
Comercio al por mayor;
Talleres de carpintería, latonería, etc.

ARTÍCULO 153: AREA DE PARCELA Y FRENTE MINIMO: El área mínima de las parcelas en la zona C-I será de trescientos (300) metros cuadrados, y la longitud mínima de sus frentes será de diez (10) metros.

ARTÍCULO 154: AREA DE UBICACION: El área de ubicación en las zonas C-I no podrá exceder del setenta por ciento (70%) del área de la parcela.

ARTÍCULO 155: AREA DE CONSTRUCCION: El área de construcción total de las zonas C-I, no podrá exceder del ciento cuarenta por ciento (140%) del área de la parcela. Para aquellas parcelas con área superior de mil metros (1.000 mts.) y frente no menor de veinticinco metros (25 mts), se permitirá un área de construcción no mayor de ciento ochenta por ciento (180%) del área de la parcela.

ARTÍCULO 156: ALTURA DE EDIFICACION: La altura de las edificaciones en la zona C-I no podrá ser mayor de doce metros.

ARTÍCULO 157: AREA LIBRE: El área libre en las zonas C-I, no podrá ser menor al treinta por ciento (30%) del área de la parcela.

ARTÍCULO 158: RETIROS: El retiro mínimo de frente para las zonas C-I será de seis (6) metros, y los laterales y de fondo no podrán ser inferiores a tres (3) metros

ARTÍCULO 159: ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS: En la zona C-1 se requerirá en cada parcela un espacio para un vehículo por cada quince (15) metros cuadrados o parte de estos de área neta de piso dedicada a usos comerciales, y un (1) espacio para un (1) vehículo por cada cuarenta (40) metros cuadrados o parte de estos de área neta de piso dedicada a oficinas. En la zona C-I se requerirá en cada parcela espacio suficiente para carga y descarga.

ARTÍCULO 160: AVISOS COMERCIALES Y DE PROPAGANDA: En esta zona se permitirá la instalación de rótulos comerciales con iluminación artificial fija o intermitente, previa consulta con la Ingeniería Municipal.

SECCION XVI
ZONA I: INDUSTRIA

ARTÍCULO 161: USOS EN LA ZONA I: En las Zonas I solamente se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a los siguientes usos:

a) Los usos permitidos en la zona C-I:

b) Industria liviana, sin limite de empleados u obreros, siempre que no emitan al exterior olores y humo, o gases insalubres o peligrosos, tales como:

Fabricas de piezas para maquinarias y montaje de maquinarias;
Talleres de arte y oficios;
Industrias metalúrgicas;
Fábrica de bebidas gaseosas;
Destilerías, cervecerías;
Fábrica de producto de alimenticios;
Fábricas de cajas de cartón;
Elaboración de Artículos de tocador;
Refinería de sal;
Fábricas de dulce y chocolates;
Ensamblajes de carrocería;
Fábrica de mecates y cuerdas;
etc.

ARTÍCULO 162: AREA DE PARCELA Y FRENTE MINIMO: El área mínima de las parcelas en la zona I será de mil (1.000) metros cuadrados, y la longitud mínima de su frente será de veinticinco (25) metros.

ARTÍCULO 163: AREA DE UBICACION: El área de ubicación en las zonas I no podrá ser mayor al setenta y cinco por ciento (75%) del área de la parcela.

ARTÍCULO 164: AREA DE CONSTRUCCION: El área total de construcción en las zonas I, no podrá ser mayor al doscientos por ciento (200%) del área de la parcela.

ARTÍCULO 165: AREA LIBRE: El área libre en la zona I no podrá ser menor al veinticinco por ciento (25%) del área de la parcela.

ARTÍCULO 166: ALTURA DE EDIFICACION: La altura de las edificaciones en la zona I no podrá ser mayor de dieciséis (16) metros, permitiéndose un máximo de cuatro (4) plantas.

En los casos especiales de chimeneas, silos, elevadores de granos, etc., en los cuales haya que aumentar la altura indicada, debe obtenerse la aprobación de los Organismos competentes.

ARTÍCULO 167: RETIROS: El retiro de frente para las zonas I será de diez (10) metros y los laterales y de fondo no podrán ser inferiores a cuatro (4) metros.

La Ingeniería Municipal exceptuará de los retiros laterales aquellas parcelas que por su característica o por la naturaleza de la Industria a instalarse así lo justifique.

ARTÍCULO 168: ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS: En la zona I se requerirá en cada parcela un(1) espacio para un (1) vehículo por cada cien (100) metros cuadrados o parte de estos del área destinada a uso industrial , sin perjuicio de que además se satisfagan los requisitos mínimos para estacionamiento exigidos en los Artículos 123,131 y 140 correspondientes a las zonas C-1, C-2 y C-3, cuando la edificación se destine en todo o en parte a estos usos. Además se requerirá en cada parcela espacio suficiente para carga y descarga.

ARTÍCULO 169: Los proyectos deberán indicar el tipo de industria a instalar, así como el número de oficinistas y obreros a emplear en ella. Se deberá presentar anteproyecto y memoria descriptiva al Ingeniero Municipal.

SECCION XVII
ZONA A-M AREAS A MEJORAR

ARTÍCULO 170: DEFINICION DE LA ZONA A-M: Una zona A-M se define como un área donde la excesiva aglomeración en edificios y terrenos, los solares demasiado pequeños , la falta de un servicio adecuado de agua, de alcantarillado, de instalaciones para la eliminación de las aguas negras, los desagües, el terreno bajo pantanoso, las pendientes excesivas, el alto nivel freatico, el tipo de suelo, la falta de calles o pavimentos, la construcción de edificios sin normas adecuadas y sin solidez, la falta de un plan o diseño ordenado concerniente u otras, producen, intensifican o agravan el peligro de fuego, propagación de enfermedades,

condiciones antisociales y lesivas a la moral, deterioros de la propiedad contigua y riesgos de daño corporal.

ARTÍCULO 171: ESTABLECIMIENTO DE LAS ZONAS A-M: Las zonas A-M se establecerán por el Concejo Municipal, previo informe de la Ingeniería Municipal, cuando llegue a la conclusión de que, en el área bajo consideración, existen varias o todas las condiciones expresadas en el Artículo anterior, lo cual hace dicha zona indeseable para nuevas edificaciones, hasta tanto se modifique según lo dispuesto en esta Ordenanza.

ARTÍCULO 172: EDIFICACIONES EN LAS ZONAS A-M: En las zonas A-M la Ingeniería Municipal podrá autorizar construcciones, ampliaciones, alteraciones o traslado de estructuras, siempre y cuando que tales edificaciones o traslados estén en completa armonía con los planos de renovación urbana que al efecto se tengan preparados.

Dichas edificaciones se regirán por todas las características de las zona R-5, hasta tanto no se hayan efectuado los estudios necesarios para su mejora y clasificación, salvo en los casos que colida con algún estudio oficial o que, a juicio de la Ingeniería Municipal, las condiciones de servicios en la zona sean inadecuadas.

ARTÍCULO 173: MEJORAS Y RECLASIFICACION DE LAS ZONAS A-M: Cualquier propietario o agencia municipal, cuya propiedad esté incluida dentro de una zona A-M, podrá solicitar la reclasificación total o parcial de tal zona A-M en una zona de otro tipo, por medio de un cambio en el Plano de Zonificación, presentando al efecto un plan de mejoramiento que elimine las condiciones a que se refiere el **Artículo** 170 o cuando hayan variado las condiciones de la zona y se justifique su reclasificación.

Después de la aprobación del plan de mejoramiento de la reclasificación, de la zona o de parte de la misma, el propietario o propietarios correspondientes darán comienzo a las obras de construcción en áreas no menores de una (1) hectárea, pero si la zona completa fuera menor de una (1) hectárea la construcción se llevará a efecto para la zona en total.

SECCION XVIII
ZONA E-P EDIFICACIONES DE USO PUBLICO.

ARTÍCULO 174: Las zonas E-P son aquellas que han sido destinadas por la Nación o el Municipio para fines administrativos o para uso y utilidad pública.

PARÁGRAFO UNICO: Los servicios Religiosos están destinados a la localización de templos cuyos permisos deberán ser aprobados por la Ingeniería Municipal previa autorización de la Dirección de Justicia y Cultos del Ministerio de Justicia.

La Ingeniería Municipal fijará según zonificación donde se encuentre la parcela tanto la altura, porcentaje de ubicación y los retiros, siendo estas las variables urbanas que deberán tomarse en cuenta para la construcción de los mismos y para la definición del volumen de la edificación sin importar el porcentaje de construcción por ser Servicio Público.

SECCION XIX
ZONA E: EDUCACIONAL

ARTÍCULO 175: Las zonas E son aquellas que han sido destinadas por la Nación, el Municipio o los particulares para usos educativos y culturales.

SECCION XX
ZONA P
PARQUES, PLAZAS, AREAS LIBRES Y CAMPOS DEPORTIVOS PUBLICOS

ARTÍCULO 176: Las zonas P son aquellas que serán dedicadas exclusivamente a parques de uso público, plazas, áreas libres y campos deportivos públicos.

En dichas zonas solo se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificios a los siguientes usos:

a) Edificios complementarios de los parques, plazas y campos deportivos públicos.

b) Otros relacionados con la cultura y recreación.

ARTÍCULO 177: A lo largo de los bordes superiores del cañón de la quebrada deberá dejarse un espacio libre no menor de seis (6) metros de ancho. El ancho definitivo de tal espacio libre lo fijará en cada caso el Plano Regulador respectivo.

ARTÍCULO 178: Queda terminantemente prohibido la apertura de calles y la construcción de casas o edificios de cualquier clase en el espacio comprendido entre los bordes superiores del cañón de las quebradas establecidos según el Artículo anterior.

ARTÍCULO 179: Queda terminantemente prohibido construir o reconstruir edificios que afecten o puedan afectar a los colectores marginales de los ríos y quebradas, excepto en los casos en que las construcción se haga en la forma que la Ingeniería Municipal disponga para la absoluta seguridad de dichos colectores.

ARTÍCULO 180: En las riberas del Río Guaire no se permitirán construcciones de ninguna clase a una distancia no menor de sesenta (60) metros de los ejes, mientras se elaboran los estudios de canalización de dicho río.

SECCION XXI
ZONA R-F: RESERVAS FORESTALES

ARTÍCULO 181: Dentro de las zonas de reservas forestales señaladas en los Planos Reguladores, no se permitirá abrir calles, formar poblaciones, levantar construcciones de ninguna clase, ni modificaciones de las condiciones existentes de los terrenos, salvo aquellas que fueren absolutamente indispensable para la población agrícola, forestal, minera o turística, con las aprobación del Concejo Municipal, previo informe favorable de la Ingeniería Municipal y del Ministerio de Agricultura y Cría.

SECCION XXII
ZONA R-E: ZONAS CON REGLAMENTACION ESPECIAL

ARTÍCULO 182: Las zonas R-E son aquellas sometidas a reglamentos especiales dictados por el Concejo Municipal y también aquellas Urbanizaciones cuyos permisos de construcción fueron otorgados estableciendo normas especiales o distintas a las previstas para zonas similares en esta Ordenanza.

Los permisos de edificación y la zonificación se regirán, para tales zonas por lo prescrito en los mencionados reglamentos especiales o permisos de construcción de urbanizaciones, según el caso.

SECCION XXIII
ZONA D: CAMPOS Y CLUBES DEPORTIVOS

ARTÍCULO 183: En las zonas D solamente se permite usar los terrenos para campos deportivos, clubes deportivos, sociales o parques privados no pudiendo ser cambiada su zonificación sino a zona P.

SECCION XXIV
ZONA A-E: ZONAS SUJETAS A ESTUDIO ESPECIALES

ARTÍCULO 184: Se consideran zona A-E aquellas áreas que por presentar características especiales que impiden su clasificación en otra zona o por no estar edificadas, se consideran deban someterse a estudios especiales de conjunto. En tanto no se realicen los mencionados estudios, no se permitirá ninguna nueva edificación en estas zonas y los terrenos sin construir ubicados en ellas quedan exentos del pago de cualquier impuesto municipal que pueda afectarlos.

SECCION XXV
ZONA A: ZONAS ADYACENTES

ARTÍCULO 185: El tipo de desarrollo a permitirse en dichas zonas será estrictamente residencial- vacacional, vacacional-recreacional.

ARTÍCULO 186: El área a desarrollar deberá constituir una unidad geográfica o formar parte de la misma. Cuando no sea lo primero y su área inferior a las doscientas hectáreas (200 Has.), su diseño deberá estudiarse conjuntamente con el resto de la unidad geográfica a que pertenezca.

ARTÍCULO 187: El diseño de este tipo de desarrollo debe adaptarse a las condiciones que la topografía imponga sobre sitios para la construcción de las viviendas y para el desarrollo de elementos de conjunto.

ARTÍCULO 188: Deberán tener un acceso o accesos fáciles a las carreteras nacionales que sirvan al sector, los cuales se tratarán de acuerdo a las disposiciones nacionales sobre la materia.

Referente a la vialidad de servicio del nuevo desarrollo, se hará siguiendo en todas sus partes las Normas Generales para la ejecución de proyectos de Carreteras del Ministerio de Obras Públicas, debiendo establecer los tipos de vías en función de transito a servir, dependiendo éste del proyecto especifico.

ARTÍCULO 189: El servicio de acueducto deberá proyectarse de acuerdo a las dotaciones, calidad del agua y demás normas establecidas por el Instituto Nacional de Obras Sanitarias.

ARTÍCULO 190: La disposición de afluentes se hará mediante pozo séptico, sumideros y campos de riego, supeditándose a este respecto a las normas establecidas por la División de Ingeniería Sanitaria del Ministerio de Sanidad y Asistencia Social.

ARTÍCULO 191: Deberá dotarse al nuevo desarrollo, en su totalidad, del servicio de luz eléctrica, el cual estará en todas sus partes de acuerdo a las especificaciones de diseño y construcción así como a las cláusulas contractuales que para este tipo de servicio exigiera la Compañía Nacional o particular que preste el servicio en la localidad.

ARTÍCULO 192: Deberá tramitarse ante la Compañía Anónima Nacional de Teléfonos de Venezuela la dotación de este servicio al nuevo desarrollo, siempre que dicha compañía este en capacidad de facilitarlo; caso de no poder hacerlo de inmediato, para que este informada y pueda contemplarle en la colaboración de sus planes en ensanche para las plantas internas y externas. De estar en el primer caso deberá supeditarse en todas sus partes, el proyecto y construcción a las especificaciones así como a cualquier otra cláusula contractual que para este tipo de servicio exija la mencionada compañía.

ARTÍCULO 193: Con respecto al parcelamiento o lotificación podrá hacerse en base a la permisa de viviendas unifamiliares, de una densidad máxima de ocupación bruta (sin incluir las unidades cooperativas) de cinco habitantes por hectárea (5hab./ha.) y mediante a las dos alternativas que se especifican:

a) Lotificación del área tomando en cuenta la topografía con parcela mínima de cinco mil metros cuadrados (5.000 m2).

b) Lotificación racional del área, en función de la topografía con parcelas mínimas de dos mil metros cuadrados (2.000 m2) pero compensando las áreas por integración efectiva y utilización de grupo con la debida garantía de mantenimiento.

ARTÍCULO 194: El movimiento de tierra se permitirá solo para la obtención de la vialidad de servicio y dentro de la parcela según el proyecto especifico.

ARTÍCULO 195: El porcentaje de ubicación máximo será de diez por ciento (10%). El porcentaje de construcción máximo será de veinte por ciento (20%).

ÚNICO: En el caso de integración de parcelas para el logro de edificaciones multifamiliares se reducirán los porcentajes a:

Ubicación máxima de cinco por ciento (5%):

Construcción máxima de diez por ciento (10 %): número de viviendas igual al número de parcelas integradas.
Todo lo anterior en base a lo establecido en el Artículo ciento noventa y tres (193).

ARTÍCULO 196: Bajo ningún motivo se aceptara la subdivisión de los lotes o construcción de mas de una vivienda en cada lote en todo el área del desarrollo después de aprobado, ya que la Lotificación aceptada dará base para el proyecto del servicio de acueducto, así como para el establecimiento de la vialidad.

ARTÍCULO 197: Es condición expresa e ineludible de este tipo de desarrollo adyacente el que las autoridades de su jurisdicción no adquirirán compromiso de servicios públicos para con los tenedores o causahabientes de tales bienes inmuebles, salvo convenio en contrario: de tal suerte pues que los propietarios estarán en todo momento en la obligación de mantener todos los servicios, que según el proyecto definitivo para el desarrollo, se hayan aprobado, en vista de lo cual deberán éstos ser advertidos de los compromisos que en este sentido les corresponde, mediante cláusulas contractuales en los documentos de adquisición.

ARTÍCULO 198: Donde la topografía lo permita, sin mayor detrimento de las condiciones topográficas y ambientales del sitio, y con el objeto de dotar al desarrollo de un centro de estabilización se aceptará el desarrollo de unidades cooperativas.

ARTÍCULO 199: La unidad o unidades cooperativas no tendrán un área superior a veinte hectáreas (20 Has.).

ARTÍCULO 200: La densidad máxima neta en las unidades cooperativas deberán ser de noventa habitantes por hectárea (90 Hab./ Ha.).

ARTÍCULO 201: En las unidades cooperativas deberán satisfacer las siguientes normas:

Zonificación:
Vivienda unifamiliar aislada.
Pendiente del terreno:
Entre 0% y 10% de pendiente.
Área mínima de parcela:
Seiscientos metros cuadrados (600 m2).
Frente mínimo:
Diez y ocho metros (18 M.).
Área máxima de ubicación:
Veinte por ciento (20%).
Área máxima de construcción:
Cuarenta por ciento (40%).
Número de estacionamientos :
Uno por cada unidad de vivienda, a situarse dentro del área de ubicación y computable como área de construcción.
Retiros mínimos:

a) Frente.....	Seis metros (6 m)
b) Fondo.....	Seis metros (6 m)
c) Laterales.....	Tres metros (3 m)

ARTÍCULO 202: Respecto a los requerimientos de servicios y tratamiento urbanístico de las unidades cooperativas se regirá por los establecidos para la condición urbana en desarrollos similares con las restricciones establecidas especialmente en esta Ordenanza.

ARTÍCULO 203: Para los efectos de cálculo de las áreas a destinarse a los servicios comunes del desarrollo total se realizará en base a la población total de la unidad o unidades cooperativas y del treinta y cinco por ciento (35%) de la población que resulte del resto del desarrollo cuando sea de carácter vacacional o recreacional y del cien por ciento (100%) del mismo cuando su carácter sea residencial debiendo ser ubicadas en estas o sea en terrenos con una pendiente entre 0% y 10%.

ARTÍCULO 204: En todos estos desarrollos deberán contemplarse en la unidad o unidades cooperativas en área capaz de absorber una vivienda por cada cinco del desarrollo total para alojar la población de servicio.

ARTÍCULO 205: La densidad máxima neta en los sectores contemplados en el Artículo doscientos cuatro (204) será de ciento ochenta personas por hectáreas (180 hab./ha.).

ARTÍCULO 206: Los sectores residenciales contemplados en los Artículos doscientos cuatro (204) y doscientos cinco (205) deberán satisfacer las siguientes normas:

Zonificación:
Vivienda unifamiliar pareada.
Pendiente del terreno:
0% y 10% de pendiente.
Área mínima de parcela :
Trescientos metros cuadrados (300 m2).
Frente mínimo:
Doce metros (12 m).
Área máxima de ubicación:
Veinticinco por ciento (25%).
Área máxima de construcción:
Cuarenta por ciento (40%).
Retiros mínimos:

a) Frente.....	seis metros (6 m)
b) Fondo.....	seis metros (6 m)
c) Laterales.....	tres metros (3 m)

ARTÍCULO 207: El área necesaria para el desarrollo del sector residencial para la población de servicio será adicional a las establecidas para la unidad o unidades cooperativas, debiendo respetar todas las demás exigencias que le sea aplicables en su desarrollo.

ARTÍCULO 208: Las áreas no parceladas y que no se les haya dado un uso colectivo privado serán de uso y dominio público quedando gravadas con la zonificación.

CAPÍTULO III
USOS NO CONFORMES

ARTÍCULO 209: **DEFINICION DE USOS NO CONFORMES**: Todo edificio o pertenencia destinado a uso diferente al permitido en los Planos de Zonificación será considerado Uso No Conforme. Todo edificio o pertenencia no conforme, pero que existía legalmente para la fecha de vigencia de los planos de zonificación correspondientes, podrá seguirse usando para el mismo fin para el cual se usaba y hasta donde se usaba en tal fecha.

ARTÍCULO 210: Todo inmueble destinado a uso diferente al permitido en los planos de zonificación, y que no haya cumplido para la fecha de entrada en vigencia de la presente Ordenanza con lo dispuesto en el Capítulo III de la Ordenanza de Reforma Parcial a la Ordenanza de Zonificación del Municipio Sucre en Jurisdicción del Municipio Chacao, publicada en la Gaceta Municipal No. 1270 del mes de Septiembre de 1996, será considerado como USO ILEGAL, y sancionado por la Ingeniería Municipal, conforme a lo previsto en el Artículo 110 de la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística, y se impondrá la multa que resulte pertinente.

PARÁGRAFO UNICO: Inmediatamente que la Ingeniería Municipal, tenga conocimiento que en un inmueble ubicado en la jurisdicción del Municipio Chacao es destinado a un uso no permitido, y verificado que no se ha dado cumplimiento en su oportunidad a lo previsto en el referido Capítulo III de la Ordenanza de Reforma Parcial a la Ordenanza de Zonificación del Municipio Sucre en Jurisdicción del Municipio Chacao, se procederá conforme a lo indicado en el presente artículo e igualmente, se ordenará la iniciación de un procedimiento, conforme las previsiones de los Artículos 67 y siguientes de la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos. Sustanciado el mismo, se ordenará la clausura del establecimiento o el cese permanente de las actividades que configuran el uso legal, a los fines de preservar y defender la zonificación asignada al inmueble, sin que por ningún motivo pueda entenderse que se trate de una sanción, sino el restablecimiento de la situación jurídica infringida por la actividad ilegalmente ejercida.

ARTÍCULO 211: REPARACIONES EN USOS NO CONFORMES: Se permitirá reparar y conservar edificios, inmuebles o pertenencias dedicadas a usos no –conformes, siempre y cuando el valor original de la estructura no se aumente de modo alguno, y que se haya dado cumplimiento a lo establecido en el Artículo 210 de la Ordenanza de Reforma Parcial a la Ordenanza de Zonificación del Municipio Sucre en Jurisdicción del Municipio Chacao, publicada en la Gaceta Municipal Nº 1270 del mes de septiembre de 1.996.

ARTÍCULO 212: ALTERACIONES O AMPLIACIONES A USOS NO CONFORMES: No podrán realizarse alteraciones o ampliaciones estructurales a edificios o pertenencias dedicadas a usos no-conformes a menos que tal uso del edificio o pertenencia no-conforme se cambie por su uso que sea conforme a esta Ordenanza.

ARTÍCULO 213: DISCONTINUACION DE USOS NO CONFORMES: Si el uso de un edificio o pertenencia se ajustó a lo previsto en el Artículo 210 de la Ordenanza de Reforma Parcial a la Ordenanza de Zonificación del Municipio Sucre en Jurisdicción del Municipio Chacao, publicada en la Gaceta Municipal Nº 1270 del mes de septiembre de 1.996, y haya ocurrido cualquier cambio, no podrá destinarse nuevamente a usos o fines no permitidos.

Siempre que se discontinúe un uso no-conforme por un periodo de más de un (1) año, cualquier uso futuro de la pertenencia en cuestión será de conformidad con las disposiciones de esta Ordenanza relativas a la zona donde esté ubicado.

Cuando hay un edificio dedicado a un uso no-conforme a esta Ordenanza y haya recibido daños en mas de un treinta por ciento (30%) de su valor, bien sea por fuego, explosión, terremoto, huracán, por cualquier acción de la naturaleza, o por otras causas, después de vigente el Plano de Zonificación correspondiente, dicho edificio no podrá ser restaurado para el mismo propósito para que se usaba. Si tales daños hubiesen sido por menos de treinta por ciento (30%) del valor del edificio, éste podrá restaurarse para el mismo propósito para que se usaba y hasta donde se usaba, siempre y cuando dicha restauración se realice dentro del termino de un (1) año de haber ocurrido la avería.

ARTÍCULO 214: USOS NO CONFORMES QUE CADUCAN: Cuando una parcela contenga estructuras o mejoras no-conformes, o cuando un rótulo comercial o anuncio que esté colocado en una pertenencia o edificio, no sea conforme a esta Ordenanza, y, en cualquiera de dichos casos tal no-conformidad no exceda en valor de diez mil bolívares (Bs.10.000,00), o donde una parcela que tenga un uso no-conforme no contenga estructuras algunas, dichas estructuras, mejoras, rotulo, anuncio o uso no-conforme se descontinuara dentro del termino de seis (6) meses a partir de la fecha de vigencia de esta Ordenanza. La Ingeniería Municipal, conjuntamente con los interesados, establecerán las condiciones de eliminación del uso no conforme, fijándose plazos para el cambio de uso.

CAPÍTULO IV
DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

ARTÍCULO 215: En cada parcela, toda edificación se computara como área de construcción para los efectos de las áreas máximas permisibles establecidas en las correspondientes zonas, cualquiera que sea el tipo de la referida edificación.

ARTÍCULO 216: El cálculo del número máximo de apartamento en todas las zonas se hará en base a las siguientes áreas, para las variaciones colectivas de las zonas R-3, R-4 y R-5 y para las zonas de viviendas multifamiliares.

Para la zona R-3, será de veinticinco metros cuadrados (25 m2) de área neta de construcción por persona y de dos personas por dormitorio.

Para la zona R-4, R-5, R-6, R-7, R-8, R-8A, R-9 y R-9a-C-3, será de veinte metros cuadrados (20 m2) de área neta de construcción por persona y de dos personas por dormitorio a excepción de las habitaciones de servicio, las cuales no se consideran a los efectos de este calculo.

Ningún apartamento podrá tener menos de cuarenta metros cuadrados (40 M2) de área neta.

ARTÍCULO 217: En las zonas R7, R8, R9, habrá un margen de tolerancia de veinte por ciento (20%) en cuanto al requisito de área mínima y de quince por ciento (15%) en cuanto al requisito de frente mínimo.

Aquellas parcelas no incluidas dentro de este margen de tolerancia se regirán por las especificaciones de las zonas inmediatamente anteriores en el orden indicado

al comienzo de este **Artículo**, aunque no reúnan sus condiciones de frente y áreas mínimas, siendo indispensable que cumplan con los requisitos de estacionamiento, áreas libres, y retiros de las zonas a que hayan bajado. En caso de no cumplir con estos requisitos seguirán bajando hasta llegar a una zona donde pudieran cumplirlo.

ARTÍCULO 218: Los retiros mínimos exigidos deberán mantenerse a toda la altura de la edificación. Las plantas sótano (Artículo 41-A) deberán respetar el retiro de frente. En los demás retiros podrán adosarse al lindero de la parcela. Se exceptúan los aleros de los techos. Sobre el retiro de frente se permitirán balcones y cuerpos salientes hasta de un metro cincuenta centímetros (1.50 mts.)

En las parcelas situadas en las calles que no tienen retiro de frente se permite volar en el frente un veinteavo (1/20) del ancho de la calle y nunca más de un metro con veinte centímetros (1,20 mts).

Se permitirán cuerpos salientes hasta de un metro (1 mt) sobre los retiros laterales y de fondo, siempre y cuando dichos retiros no sean inferiores a cuatro metros (4 mts).

ARTÍCULO 219: Los retiros mínimos exigidos para las urbanizaciones en colinas serán sometidos a la aprobación de la Ingeniería Municipal, mediante un estudio justificativo de detalle y de conjunto. Dichos retiros no podrán ser inferiores a cuatro (4) metros.

ARTÍCULO 220: Los techos de los garajes que se permitan adosar al lindero de la pared no podrán tener acceso ni podrán usarse como terrazas.

ARTÍCULO 221: En la Urbanización El Rosal no se permitirá adosar los garajes a la medianería. Dichos garajes deberán mantener el retiro mínimo exigido para las correspondientes zonas.

ARTÍCULO 222: Para los edificios o lugares destinados a espectáculos públicos la Ingeniería Municipal exigirá, dentro del **ÁREA DE PARCELA**, un (1) puesto para estacionamiento de vehículos por cada cinco (5) espectadores.

ARTÍCULO 223: Para los templos, escuelas, colegios, universidades, etc., la Ingeniería Municipal exigirá, dentro del área de la parcela, puestos para estacionamiento de vehículos de acuerdo con la magnitud y finalidad de la edificación.

ARTÍCULO 224: Los hoteles deberán estar provistos de garajes o de estacionamientos al aire libre con un mínimo de un (1) puesto para estacionamiento por cada cuatro (4) habitantes y por cada apartamento.

Las áreas libres dejadas por los retiros laterales mínimos exigidos para la zona donde se construya la edificación, no se computaran como espacio útil de estacionamiento.

ARTÍCULO 225: En aquellos casos en que, utilizando la parcela de acuerdo con las disposiciones de ocupación de esta Ordenanza, no pudiendo proveerse el área de estacionamiento de la edificación y se opte por proveer el estacionamiento requerido en la Planta Baja, no se computará para los efectos de la altura y áreas permitidas de acuerdo también por estas Ordenanzas.

ARTÍCULO 226: En las zonas residenciales podrán realizarse proyectos de conjunto en los cuales se provean áreas comunes de estacionamientos colectivos, siempre que se mantenga la proporción de un (1) estacionamiento a cada una (1) de las viviendas destinado a servir no sea mayor de cien (100) metros. En tales casos se eximirán dichas viviendas del requisito de estacionamiento en la propia parcela.

ARTÍCULO 227: Se permitirá la construcción de sótanos destinados a estacionamiento de vehículos dentro del área de las parcelas, siempre que guarden el retiro de frente correspondiente. En los demás retiros podrán adosarse al lindero de la parcela.

ARTÍCULO 228: Los edificios por construir cuya altura sea igual o mayor de cuatro (4) plantas deberán estar provisto de ascensores de acuerdo a la capacidad y uso de los mismos. Los edificios cuya altura sea mayor de seis (6) plantas deberán tener un mínimo de dos (2) ascensores, de acuerdo a la capacidad y uso de los mismos.

ARTÍCULO 229: Todas las edificaciones comerciales y de Servicios Públicos deberán observar las normas Nacionales y Municipales de protección al minusválido.

ARTÍCULO 230: En las edificaciones correspondientes a zonas de vivienda multifamiliar o de comercio comunal la vivienda del conserje deberá ubicarse en la planta baja. Esta vivienda no tendrá un área inferior a 30 mts^2 ni superior a 40 mts2.

ARTÍCULO 231: En todo edificio deben existir espacios adecuados para depositar la basura hasta su disposición final. Los espacios auxiliares para la instalación de transformadores y tableros eléctricos deberán ser diseñados y construidos de acuerdo con las medidas mínimas establecidas por la compañía de electricidad. Las casillas de vigilancia igualmente deberán ser diseñadas y construidas con las medidas mínimas requeridas para su funcionamiento con espacio para sanitario sin ducha, no se permitirá la construcción de espacios adicionales para dormitorio o cualquier otro espacio delimitado para dormir.

PARÁGRAFO UNICO: La caseta de vigilancia deberá estar ubicada en el retiro de frente, y en tal sentido, el propietario del inmueble, la Junta de Condominio previo acuerdo tomado en Asamblea General para tales fines y/o el constructor de la obra dependiendo del caso, deberán presentar carta notariada de renuncia a cualquier indemnización en caso que cualquier órgano del Poder Público requiera

el área, carta ésta que deberá ser presentada conjuntamente con el proyecto de construcción de la obra o de la caseta según sea el caso.

ARTÍCULO 232: Los edificios destinados a vivienda colectiva, centro recreativo, asistencial o educacional, templos, oficinas, usos industriales, depósitos, etc., deberán prever los aparatos y sistemas indispensables para combatir incendios. Así mismo deberán prever un sistema de alarma indicadora de incendio.

ARTÍCULO 233: Para el otorgamiento de nuevas patentes de Industria y Comercio, así como también para autorizar traslados, la Dirección de Liquidación de Rentas del Municipio Chacao del Estado Miranda, se regirá por las disposiciones de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 234: El ancho mínimo de las calles que se construyan en el Municipio Chacao, será de trece (13) metros. En casos muy justificados podrá reducirse dicho ancho, pero la distancia entre las fachadas no podrá ser inferior a veintiún (21) metros.

ARTÍCULO 235: Las áreas que se reserven en los planos reguladores de las urbanizaciones para parques, plazas, jardines, campos de juego y escuelas, serán del dominio publico y el Concejo Municipal será el administrador, no pudiendo en ningún caso enajenarlas ni venderlas, salvo lo establecido en materia de escuelas por la Ley de Educación.

ARTÍCULO 236: A las edificaciones construidas clandestinamente en desacuerdo con el Mapa de Zonificación y la presente Ordenanza, les serán suspendidos todos los servicios públicos, sin perjuicio de aplicar las demás leyes y Ordenanzas sobre la materia.

ARTÍCULO 237: El Concejo Municipal procederá a clausurar de inmediato los comercios e industria que se establezcan clandestinamente en zonas de uso no comercial ni industrial.

ARTÍCULO 238: Queda estrictamente prohibido vender terrenos para construcción de viviendas y edificios comerciales e industriales, si dichos terrenos no han sido urbanizados y dotados de sus servicios públicos (calle, luz eléctrica, acueducto, etc.), dando cumplimiento a todas las disposiciones legales sobre la materia contenidas en la ordenanza sobre Arquitectura, Urbanismo y Construcciones en general y en la presente Ordenanza de Zonificación.

ARTÍCULO 239: Queda estrictamente prohibido edificar en las zonas cuyos servicios públicos no estén construidos y en buen funcionamiento.

ARTÍCULO 240: Considerando que los planos de zonificación fueron elaborados sin el auxilio de planos catastrales completos y exactos, queda a cargo

de la Ingeniería Municipal la correcta interpretación, en cada caso, de los limites y extensión de cada zona.

ARTÍCULO 241: Toda palabra usada en singular en esta Ordenanza se entiende que también incluye el plural, cuando así lo justifique su uso, y en igual modo el masculino comprenderá el femenino y viceversa.

ARTÍCULO 242: En conformidad con lo dispuesto en el Artículo segundo de esta Ordenanza, conjuntamente con ella se aprueban las hojas 1,2,3 y 4 del Mapa de Zonificación, cuyos originales llevaran estampado el sello del Concejo Municipal y la firma del Presidente.

La Ingeniería Municipal queda encargada de preparar el resto de hojas del mencionado Mapa de Zonificación hasta cubrir el área total del Distrito Sucre del Estado Miranda y el Concejo Municipal le irá dando la sanción legal correspondiente a medida que le vayan siendo presentadas.

En tanto el procedimiento expresado se realiza, el área de Distrito, no comprendida dentro de las hojas del Mapa de Zonificación aprobadas, estarán regidas en cuanto a zonificación por los siguientes puntos:

a) Las Urbanizaciones ya aprobadas, por los planos de zonificación aprobados en el respectivo permiso de construcción.

b) En aquellas áreas que hayan sido objeto de alguna reglamentación especial, por los términos de dicha reglamentación.

c) El resto del área, por las disposiciones contempladas en la Sección XXV del Capítulo II de esta Ordenanza (Áreas Adyacentes) o por alguna reglamentación especial que en consideración a situaciones también especiales, dicte el Concejo Municipal previo informes favorables de la Oficina Local de Planeamiento Urbano (OLPU).

ARTÍCULO 243: La Ingeniería Municipal deberá proponer modificaciones a la presente Ordenanza y la creación de nuevas zonas, siempre que se demostrare que redundan en beneficio y mejor funcionamiento de la ciudad, una vez haya sido solicitada la opinión de los organismos interesados y se llenen las formalidades de Ley. Tales enmiendas deberán ser aprobadas por el Concejo Municipal.

ARTÍCULO 244: Las disposiciones de esta Ordenanza son aplicables a toda persona tanto natural o jurídica, así a asociaciones, instituciones, corporaciones, sociedades, organizaciones y entidades tanto privadas como publicas, semipúblicas, cívicas o de cualquier clase o naturaleza, incluyendo los organismos y funcionarios de la Nación en el Distrito Sucre del Estado Miranda.

ARTÍCULO 245: Corresponde al Ingeniero Municipal velar por el cumplimiento de la presente Ordenanza de Zonificación.

ARTÍCULO 246: El área destinada a pent-house en las zonas de vivienda multifamiliar y en las variaciones colectivas de las zonas R-3, R-4 y R-5 no se

computará dentro del área total de construcción permitida, siempre que se llenen los siguientes requisitos:

a) El área de ubicación del pent-house no excederá del 40% del área de la planta tipo (alta)

b) El área de pent-house no excederá de 150 m2, netos; en esta no se incluye el área de circulación vertical.

c) Deberá solo incluirse una unidad de vivienda.

d) En caso de desarrollo de conjunto de integraciones de parcelas, se permitirá un pent-house por cada vez que se cumpla con el área mínima de parcela exigida en la zona respectiva.

e) La construcción deberá satisfacer un gabarito no mayor de 45º medidos desde el borde superior de la fachada que de a una calle.

f) En caso de parcelas en esquina, el pent-house deberá respetar el gabarito por lo menos hacia una de las calles.
No se admitirán las tolerancias correspondientes a las superficies y frentes de las parcelas establecidas para cada zona.

ARTÍCULO 247: En las construcciones, reconstrucciones o reparaciones de edificios multifamiliares y en todos los casos de variación colectiva previstas en la Ordenanza, no se computarán en planta baja las áreas de circulación propiamente dichas (pasillos de entrada, hall de ascensores, cajas de ascensores, escaleras).

En dichas edificaciones tampoco serán computables las siguientes áreas:

a) Las destinadas a uso o servicios comunes (ambientes recreacionales, conserjerías y las utilizadas para instalación de servicios públicos), siempre que tales dependencias estén ubicadas en la planta baja del sótano.

b) Las destinadas a jardineras dentro de cada unidad de vivienda, hasta un máximo de 1.50 m2.

ARTÍCULO 248: En las construcciones, reconstrucciones o reparaciones de edificios multifamiliares y todos los casos de variaciones colectivas previstas en esta Ordenanza no se computará en las plantas tipo, las escaleras, los ascensores y sus cajas, hall de circulación, pasillos comunes de circulación horizontal o hasta un 10% del área de la planta tipo. Se aplicará la condición mas restrictiva.

ARTÍCULO 249: En las construcciones, reconstrucciones o reparaciones de edificios multifamiliares y en las variaciones colectivas de las zonas R-3, R-4 y R-5, no se computara el área de ubicación y total de construcción, un área de balcón igual a seis metros cuadrados (6 m2) en cada apartamento.

Esta superficie de seis (6) metros cuadrados debe ser dada a cada apartamento y en ningún caso adicionada a otro apartamento, debiendo ser distribuida en uno o dos balcones.

ARTÍCULO 250: Los balcones deben llenar los siguientes requisitos:

a) Se admitirá un vuelo de 1,50 m. a partir de la línea de retiro de frente.

b) Se admitirá hasta un vuelo de 1,00 m., a partir de la línea de retiro lateral y de fondo, siempre y cuando dichos retiros no sean inferiores a 4 m.

c) Los balcones no tendrán cerramientos de ningún tipo excepto los antepechos.

ARTÍCULO 251: En la zona de servicio de los apartamentos se permitirá un área adicional de 3 m2, no computables en el porcentaje total de construcción, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

a) La superficie de 3 m2, será integrada a la zona de servicio.

b) Esta superficie debe ser destinada a tendedero, lavadero y planchadero de ropa.

c) Para que la superficie de tres metros cuadrados (3 m2) no se compute, la zona de servicio (no incluyendo el dormitorio de servicio) deberá tener un mínimo de 14 m2. de área útil.

d) Los 3 m2. de área adicional contemplados en este Artículo, le corresponden a cada apartamento.

e) En caso de tendederos o lavaderos comunes los 3 m2. adicionales contemplados pueden ser integrados para formar esos ambientes.

ARTÍCULO 252: Se permitirá la construcción de marquesinas sobre el retiro de frente y en uno de los retiros laterales en caso de que el edificio tenga acceso por una de las fachadas laterales, cuya área no se computará en los porcentajes de ubicación y total de construcción, debiendo cumplir con las siguientes características:

a) La marquesina será construida de material liviano

b) La marquesina, en el retiro de frente tendrá un ancho máximo de 2,50 m. y en el retiro lateral de 1,50 m. debiendo estar separada de la edificación.

c) La marquesina no podrá ser visitable en la parte superior.

d) La marquesina no se tomará en consideración para cualquier obra que realicen los Organismos Oficiales y que requiera la demolición de la misma, por lo cual no será incluida en ningún avalúo.

e) La marquesina podrá tener por longitud la distancia comprendida entre el retiro de frente y la puerta de acceso al edificio.

ARTÍCULO 253: En las edificaciones destinadas total o parcialmente a usos comerciales y de oficinas, no serán computables las áreas de circulación propiamente dichas, verticales y horizontales, hasta un máximo de 15% del área total de cada planta (destinados a los usos expresados).

ARTÍCULO 254: En los conjuntos comerciales que por su magnitud y características deban ser objeto de un régimen especial, a juicio de la Ingeniería Municipal, las áreas no computables serán determinadas en cada caso por el Concejo Municipal, oída la opinión del mencionado Organismo.

No serán computables las áreas de circulación verticales y horizontales hasta un máximo del treinta por ciento (30%) del área total de cada planta destinada al uso comercial.

ARTÍCULO 255: La Ingeniería Municipal podrá, cuando evidentes razones de orden arquitectónico, técnico o de otra naturaleza así lo justifiquen y siempre que por efecto de ello no resulten aumentos de las densidades de habitantes establecida en esta Ordenanza, permitir una tolerancia hasta un máximo de 2,5% en los porcentajes de construcción, en todas las zonas y respecto a todas las edificaciones reguladas por ella.

ARTÍCULO 256: A partir de la fecha de entrada en vigencia de esta Ordenanza y de los planos de Zonificación, toda disposición establecida en cualquier Ordenanza que les sea contraria o incompatible queda derogada y sin valor alguno.

ARTÍCULO 257: A los efectos de la Ordenanza se entiende que las especificaciones contenidas en sus diversos artículos constituyen el mínimo a cumplir por los diferentes desarrollos que integran el Plano de Zonificación y no el mínimo a que tienen derecho los propietarios de parcelas que forman parte de desarrollos urbanos aprobados mediante planos de conjunto.

En estos casos el área mínima de parcela y la intensidad de uso la fijan el plano y oficio aprobatorio del desarrollo, en tanto que los porcentajes de construcción y ubicación, retiros, etc., se determinan mediante la Ordenanza de Zonificación en el aparte correspondiente.

ARTÍCULO 258: En el ámbito territorial de la Urbanización Los Palos Grandes y El Bosque del Municipio Chacao, no será aplicable la variación colectiva prevista en el artículo 41-B de la presente Ordenanza, a excepción de aquellas parcelas naturales que tengan más de 2.750 metros sin integrar.

PARÁGRAFO PRIMERO: Se exceptúan de la aplicación de lo previsto en este Artículo, a los proyectos de integración con miras al desarrollo urbanístico de edificaciones que se aproveche de la variación colectiva prevista para la Zonificación R-3 cuyas notificaciones de inicio de obras, hubiere sido interpuestas antes del momento de su publicación en Gaceta Municipal Número Extraordinario 1539; de fecha, 30 de Abril de 1997, de la Ordenanza de Reforma Parcial a la

Ordenanza de Zonificación del Municipio Sucre en Jurisdicción del Municipio Chacao.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Asimismo se exceptúan aquellas parcelas que hayan sido integradas con anterioridad a la publicación de la Ordenanza en la Gaceta Municipal ya citada en el Parágrafo Primero de este Artículo, y que no hubiesen notificado el inicio de obra.

PARÁGRAFO TERCERO: Desde el momento de publicación de esta Ordenanza, se podrán integrar parcelas en la Urbanización Los Palos Grandes y El Bosque, con una superficie de hasta 2.750 metros cuadrados de parcelas integradas.

ARTÍCULO 259: La presente 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 de Chacao a los ocho (08) días del mes de abril de 2005. Años 194º de la Independencia y 146º de la Federación.

LA VICEPRESIDENTE
EVA RAMOS RAMÍREZ

LA SECRETARIA MUNICIPAL
SUSANA ROJAS

Oficina del Alcalde, en Chacao a los 13 días del mes Abril de 2005. Años 194º de la Independencia y 146º de la Federación.

Cúmplase, Publíquese y Ejecútese.

LEOPOLDO LÓPEZ MENDOZA
ALCALDE MUNICIPAL