

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

**ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN
DEL SECTOR POPULAR LA CRUZ DEL MUNICIPIO CHACAO**

**TÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES**

**CAPÍTULO I
OBJETO**

ARTÍCULO 1.- La presente Ordenanza de Zonificación tiene por objeto la regulación de todo lo concerniente al uso e intensidad de ocupación del suelo, retiros, porcentajes de construcción, alturas y demás variables urbanas fundamentales para el desarrollo de edificaciones dentro del ámbito del Sector Popular La Cruz del Municipio Chacao, según se establece en el Artículo 87 de la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística. Asimismo, reglamentar los espacios comunes de la comunidad, a fin de que éstos cumplan con los requisitos de ventilación, tránsito, salubridad y seguridad que la colectividad amerite.

**CAPÍTULO II
ÁMBITO TERRITORIAL**

ARTÍCULO 2.- El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza de Zonificación comprende el área urbana de desarrollo anárquico conocida como Sector Popular La Cruz del Municipio Chacao, el cual ocupa dos lotes de terreno con una superficie aproximada de ONCE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (11.274 m²), circunscrita dentro de los siguientes linderos:

El primer lote, ubicado en la Manzana G, parcela 51, el cual tiene una superficie aproximada de DIEZ MIL DOSCIENTOS VEINTICUATRO METROS CUADRADOS (10.224 m²), comprendido dentro de las siguientes medidas y linderos: NORTE: Línea quebrada de setenta y siete metros con noventa centímetros (77,90 m), con Avenida Coromoto y la iglesia Bello Campo, parcela 50 de la Manzana G. SUR y ESTE: línea irregular de ciento noventa y nueve metros con ochenta centímetros (199,80 m) con Quebrada Seca; línea quebrada de

doscientos treinta y dos metros con sesenta centímetros (232,60 m) con parcelas 52, 55, 56, 57, 58, 59, 60 y 61 de la Manzana G.

El segundo lote, ubicado en la Manzana G, parcela 52 y 53, con una superficie de UN MIL CINCUENTA METROS CUADRADOS (1.050 m²) aproximadamente, y comprendido dentro de las siguientes medidas y linderos; NORTE: Avenida Santa Ana y Coromoto en treinta y cinco metros (35 m); SUR: Con el lote 1, antes deslindado, y con la parcela Nro. 55 de la Manzana G, en treinta y cinco metros (35 m); ESTE: en treinta metros (30 m) con el lote 1; OESTE: en treinta metros (30 m) con la parcela Nro. 54 de la Manzana G.

CAPÍTULO III DE LOS COMPONENTES DE LA ORDENANZA Y SUS INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS

ARTÍCULO 3.- COMPONENTES DE LA ORDENANZA: Forman parte integrante de la presente Ordenanza, y, por tanto, se publican con ella, los siguientes anexos:

1. ANEXO 1: Plano de la Ordenanza de Zonificación.
2. ANEXO 2: Plano del Sistema de Movimiento Peatonal.
3. ANEXO 3: Plano del Programa de Actuaciones Urbanísticas.
4. ANEXO 4: Gráficos ilustrativos de las disposiciones establecidas en el texto.
5. ANEXO 5: Glosario.

ARTÍCULO 4.- INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS: Las disposiciones de esta Ordenanza se complementarán con aquellas contenidas en otras Ordenanzas, reglamentos e instructivos, destinados a regular aquellas variables que requieran de un tratamiento más detallado, en tanto sean aplicables y no coliden con las aquí contenidas.

CAPÍTULO IV DE LAS VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES

ARTÍCULO 5.- DEFINICIÓN. Para dar fiel cumplimiento a lo establecido en el Artículo 87 de la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística, las variables urbanas fundamentales para el desarrollo de edificaciones localizadas dentro del ámbito del Sector Popular La Cruz del Municipio Chacao son las siguientes:

1. El uso del suelo.
2. Los retiros mínimos de frente, laterales y de fondo.
3. La capacidad residencial, medida a través del número máximo de viviendas por parcela (en unidades de vivienda por parcela).
4. El porcentaje máximo de ubicación computable.
5. El porcentaje máximo de construcción computable.
6. La altura máxima (en plantas y en metros)
7. El número mínimo de puestos de estacionamiento a construir en cada inmueble de acuerdo con sus características.
8. Las restricciones por seguridad, salubridad y/o protección ambiental.
9. Todas las demás variables reguladas en esta Ordenanza que no hayan sido enunciadas en este Artículo.

TÍTULO II DISPOSICIONES RELATIVAS A LAS ZONAS

CAPÍTULO I OBJETIVO

ARTÍCULO 6.- En atención al orden y estética que debe privar en las construcciones, a la salud, seguridad, conveniencia y bienestar general de los habitantes de la comunidad, y al mantenimiento de la estabilidad en el valor de la propiedad inmobiliaria, los terrenos comprendidos dentro del ámbito del Sector Popular La Cruz del Municipio Chacao, se encuentran distribuidos en zonas que se delimitan en el plano titulado Ordenanza de Zonificación. Las construcciones que se ejecuten dentro de las zonas así delimitadas, deberán ajustarse en todo a las disposiciones contenidas en esta Ordenanza.

CAPITULO II DE LAS DIVERSAS ZONAS

ARTÍCULO 7.- A los efectos de determinar el régimen urbanístico aplicable, los terrenos comprendidos dentro del ámbito del Sector Popular La Cruz del Municipio Chacao, se encuentran distribuidos en las siguientes zonas:

1. ZONA RMU: Zona residencial de mejoramiento urbano.
Comprende vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar y comercio local.
2. ZONA SSCR: Servicios Sociales, culturales y religiosos.
3. ZONA ESP: Edificaciones de Servicios Públicos.
4. ZONA AVP: Área Verde de Protección.

CAPÍTULO III

ZONA RMU RESIDENCIAL DE MEJORAMIENTO URBANO VIVIENDA UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR CON COMERCIO LOCAL

ARTÍCULO 8.- Usos. En la zona RMU se permitirá la construcción, reconstrucción y modificación de inmuebles para destinarlos a los siguientes usos:

1. Vivienda multifamiliar
2. Vivienda bifamiliar
3. Vivienda multifamiliar
4. Comercio de categoría local, con localización limitada a la planta baja de de la edificación, representado por las actividades especificadas taxativamente en el CAPÍTULO I DEL TÍTULO III de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 9.- CARACTERÍSTICAS DE DESARROLLO. Los inmuebles a construir, reconstruir, o modificar, localizados en la zona RMU, se registrarán por las características de desarrollo que se establecen en el CUADRO Nro. 1.

PARÁGRAFO PRIMERO.- El uso comercial podrá ocupar toda la construcción neta de la primera planta, es decir, las disponibles una vez deducidas las áreas comunes, áreas de circulación, instalaciones y servicios.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- Las disposiciones establecidas en este artículo sobre usos y características de desarrollo se complementan con las relativas a esas variables y otros aspectos conexos contenidas en las Disposiciones Complementarias, en el Título III de la presente Ordenanza.

PARÁGRAFO TERCERO.- En ningún caso será admitido el reparcelamiento en esta zona.

**CUADRO No. 1
ZONA RMU: CARACTERÍSTICAS DE DESARROLLO**

| CARACTERÍSTICAS DE DESARROLLO | | |
|--|---|--------------------|
| 1. Área mínima de parcela (M2) | Toda parcela existente en la zona | |
| 2. Frente mínimo de parcela (M) | Menor de 3 | Igual o mayor de 3 |
| 3. Capacidad residencial: 3.1 Viviendas por parcelas (unidades) | 1 | 3 |
| 4. porcentaje máximo de construcción computable (%) | 300 | 300 |
| 5. Porcentaje máximo de ubicación computable (%) | 100 | 100 |
| 6. Retiros mínimos (M) 6.1.- Frente 6.2.- Lateral 6.3.- Fondo | Ver Capítulo III del título III Ver Capítulo III del Título III Ver Capítulo III del Título III | |
| 7. Altura máxima de edificación 7.1- Plantas 7.2- Metros | 3 10 | 3 10 |
| 8.- Capacidad mínima de estacionamientos | Ver Capítulo V del Título III | |

CAPÍTULO IV

ZONA SSCR. SERVICIOS SOCIALES, CULTURALES, Y RELIGIOSOS.

ARTÍCULO 10.- Usos. En la zona SSCR., se permitirá la construcción, reconstrucción y la modificación, de edificaciones para destinarlas a los usos que se establecen en este artículo.

1. USOS PRINCIPALES.

- 1.1. Usos sociales, representados por sedes de asociaciones vecinales, sedes de asociaciones gremiales, clubes y similares.
- 1.2. Usos culturales, representados por bibliotecas, salas de exposición, museos, teatros, auditorios y similares.
- 1.3. Usos religiosos, representados por iglesias, centros parroquiales y templos en general, con sus anexos.

2. USOS ADICIONALES.

- 2.1. Usos y servicios que puedan complementar a las actividades de los tipos aquí señalados, consideradas individualmente o en conjunto, que sea necesario para contribuir a su mejor funcionamiento, a juicio de la Oficina Local de Planeamiento Urbano.

ARTÍCULO 11.- CARACTERÍSTICAS DE DESARROLLO. Los inmuebles a construir, reconstruir, o modificar, localizados en la zona SSCR se regirán por las disposiciones contenidas en el Título III de la presente Ordenanza. Las características de desarrollo serán fijadas por la Oficina Local de Planeamiento Urbano para cada caso en particular.

CAPÍTULO V

ZONA ESP.

EDIFICACIONES Y SERVICIOS PÚBLICOS

ARTÍCULO 12.- Usos. En la zona ESP., se permitirá la construcción, reconstrucción y modificación de inmuebles para destinarlos a los siguientes usos:

1. USOS PRINCIPALES.

- 1.1. Uso gubernamental, representado por oficinas administrativas de organismos públicos de todo tipo, pertenecientes al gobierno nacional, regional o municipal.
- 1.2. Servicios médico ambulatorios y usos de seguridad y protección a la comunidad, representados por instalaciones policiales, de bomberos y de defensa civil.
- 1.3. Uso de transporte y comunicaciones, representado por oficinas de correos, teléfonos y similares.
- 1.4. Sedes de infraestructura, representadas por estaciones y subestaciones pertenecientes a las redes de acueducto, cloacas, electricidad, teléfono, gas.
- 1.5. Usos sociales, culturales y comunales de todo tipo, representados, entre otros, por bibliotecas, museos, teatros, mercados.

2. USOS ADICIONALES.

- 2.1 Los usos relacionados con los servicios y usos establecidos como los principales de la zona, que sean necesarios para el mejor funcionamiento de estos últimos, a juicio de la Oficina Local de Planeamiento Urbano.

ARTÍCULO 13.- CONDICIONES DE DESARROLLO. Los inmuebles a construir, reconstruir, o modificar, localizados en la zona ESP., se regirán por las disposiciones contenidas en el Título III de la presente Ordenanza. Las características de desarrollo serán fijadas por la Oficina Local de Planeamiento Urbano para cada caso en particular.

CAPÍTULO VI

ZONA AVP. ÁREAS VERDES DE PROTECCIÓN

ARTÍCULO 14.- DEFINICIÓN. La zona AVP., comprende diversas áreas que no pueden ser intervenidas con fines urbanísticos y se clasifican según las categorías indicadas a continuación:

1. Áreas de terreno con pendientes mayores del cuarenta por Ciento (40%).
2. Áreas que presentan restricciones físicas de algún tipo, tales como inestabilidad geotécnica, peligro de inundaciones y similares.
3. Áreas libres de protección que forman parte de los derechos de vía correspondientes a sistemas de vialidad expresa.
4. Áreas libres de protección de quebradas, ríos y demás cuerpos de agua.
5. La superficie generada por el embaulamiento de quebradas, ríos y demás cuerpos de agua.
6. Áreas libres de protección a instalaciones de infraestructura, tales como líneas de alta tensión, gasoductos y similares.
7. Otras áreas que debido a sus características y localización se justifique declarar como áreas verdes de protección.

ARTÍCULO 15.- USOS. Las áreas zonificadas AVP., que se localicen en el Municipio Chacao, podrán utilizarse para el ornato público y en éstas sólo se permitirá la recreación pasiva, siempre y cuando las características de cada área específica, permitan esa utilización y la misma no deteriore las condiciones ambientales existentes y sea compatible con la función que deba cumplir el área como espacio de resguardo de vías, instalaciones, o cursos de agua.

ARTÍCULO 16.- DISPOSICIONES ADICIONALES. Las áreas zonificadas AVP quedan sujetas a la aplicación de las siguientes disposiciones.

1. En las áreas zonificación AVP no se permitirá la construcción de edificaciones de ningún tipo. Sólo podrán realizarse las obras indispensables para permitir la accesibilidad y la utilización del área en la forma establecida en el Artículo precedente. Asimismo, podrán llevarse a cabo obras que sean necesarias para proteger las condiciones ambientales y evitar siniestros (derrumbes, inundaciones, incendios).
2. Aquellas áreas zonificadas AVP., que se localicen adyacentes a parcelas, o

estén confinadas entre las mismas, podrán ser confiadas en custodia a los propietarios de esos inmuebles que lo soliciten, siempre y cuando ello sea compatible con la función a llenar por cada área específica y los interesados se comprometan a cumplir con las disposiciones de esta zona y con todos los demás requisitos que a esos efectos fijen las autoridades competentes.

3. De conformidad con lo dispuesto en el Numeral 1 del presente Artículo, toda invasión de un área zonificada AVP y las construcciones hechas en la misma, se considerarán ilegales, realizadas intencionalmente y con conocimiento de causa. En consecuencia, la Autoridad Municipal hará desalojar a los invasores y demoler las construcciones, sin pagar indemnización alguna por los daños que sufran las propiedades de aquéllos.

TÍTULO III DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

CAPÍTULO I DISPOSICIONES RELATIVAS A LOS USOS

ARTÍCULO 17.- USOS COMPLEMENTARIOS DEL USO RESIDENCIAL. Debido a la especial condición de desarrollo de los inmuebles comprendidos dentro del sector Popular La Cruz del Municipio Chacao, no se permitirá el desarrollo de ninguna clase de actividad complementaria del uso residencial en los inmuebles destinados a ese uso.

ARTÍCULO 18.- USOS COMERCIALES. En la zona RMU sólo podrán desarrollarse las actividades comerciales de categoría local que se especifican taxativamente a continuación, siempre y cuando ocupen un máximo de cuatro (4) personas en la actividad.

1. Barbería, peluquerías y salones de belleza (con servicios de pedicure, manicure y cosmetología en general).
2. Bodegas, pulperías y abastos.
3. Detal de cigarrillos, tabaco, picaduras y similares.
4. Detal de frutas, verduras y hortalizas.
5. Detal de hielo, refrescos, agua mineral y bebidas no alcohólicas.
6. Farmacias, perfumerías y ventas de cosméticos.
7. Librerías, papelerías, ventas de periódicos y revistas.
8. Ventas de pan, sandwiches, productos de pastelería y dulces.

9. Quincallerías.
10. Sastrerías y confección de ropa para damas y niños.
11. Servicios de reparación y limpieza de calzado.

PARÁGRAFO PRIMERO.- Se utilizará únicamente equipo casero en caso de ocupaciones orientadas a preparar alimentos, a confeccionar ropas y similares.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- Cuando pueda demostrarse con suficiente motivación que el desarrollo de cualquiera de las actividades anteriormente especificadas, perturba la seguridad o salubridad de la población, el medio ambiente, o el tránsito, ya sea en uno de estos aspectos o en varios de ellos a la vez, todas las medidas necesarias para lograr que se suprima la actividad en referencia.

ARTÍCULO 19.- USOS MIXTOS. Cuando se contemple la mezcla del uso Residencial con el uso comercial, el desarrollo de las edificaciones se regirá por las siguientes condiciones:

1. Las actividades comerciales deberán funcionar en locales completamente diferenciados y separados del área residencial.
2. Los locales destinados al funcionamiento de actividades Comerciales deberán tener acceso directo desde la calle. En ningún caso se permitirá el funcionamiento de actividades comerciales en locales cuyo acceso se realice a través del área de la vivienda, o de espacios y pasillos de circulación que deban ser compartidos con ésta.
3. Las actividades residencial y comercial, deberán tener accesos, pasillos y áreas de circulación vertical, totalmente separados para cada tipo de uso.

ARTÍCULO 20.- ADAPTACIÓN DE INMUEBLES PARA NUEVOS USOS. La adaptación de edificaciones con objeto de destinarlas a usos diferentes de los usos para los cuales fueron construidas, sólo se permitirá cuando los usos propuestos para sustituir a los usos originales sean conformes con lo permitido en esta ordenanza para la zona donde se localiza el inmueble.

PARÁGRAFO ÚNICO.- Cuando la edificación no pueda cumplir satisfactoriamente con las disposiciones establecidas en este artículo, no se admitirá el establecimiento del nuevo uso y si la edificación tampoco puede cumplir con las condiciones de desarrollo exigidas para cualquiera de los demás usos permitidos en la zona,

pasará a regirse por lo establecido en el Capítulo VIII de este Título, sobre usos y edificaciones no conformes.

CAPÍTULO II DISPOSICIONES RELATIVAS A LA CAPACIDAD Y MAGNITUD DE LAS EDIFICACIONES.

SECCIÓN I DEFINICIONES

ARTÍCULO 21.- CAPACIDAD DEL INMUEBLE. Por capacidad de inmueble se entiende la cantidad de personas, residentes o empleadas, que pueden localizarse en aquél, de acuerdo con las dimensiones de su terreno y la intensidad de ocupación del suelo que establece la correspondiente zonificación. La capacidad del inmueble representa, por lo tanto, la capacidad de la parcela y de la edificación que se construya en ella.

ARTÍCULO 22.- ÁREA DE CONSTRUCCIÓN COMPUTABLE. Es el área de construcción resultante de aplicar el porcentaje de construcción establecido en el cuadro de características de desarrollo de cada zona al área de la parcela, siguiendo el procedimiento que se explica en el Artículo 24 de este capítulo.

PARÁGRAFO ÚNICO.- Debido a la especial condición de desarrollo de los inmuebles comprendidos dentro del Sector Popular La Cruz del Municipio Chacao, la totalidad de los elementos y espacios que conforman las edificaciones se consideran parte del área de construcción computable.

ARTÍCULO 23.- PORCENTAJE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN COMPUTABLE. El porcentaje máximo de construcción computable es una relación porcentual entre el área máxima de construcción computable permitida en la parcela y el área de suelo correspondiente a esta última. El porcentaje máximo de construcción computable se establece en el cuadro de características de desarrollo.

SECCIÓN II DEL ÁREA DE CONSTRUCCIÓN COMPUTABLE.

ARTÍCULO 24.- CONTROL DE CONSTRUCCIÓN. El área máxima de construcción computable correspondiente a una parcela perteneciente a cualquier zonificación, se calcula aplicando al área de la misma el porcentaje máximo de

construcción computable permitido, establecido en el cuadro de características de desarrollo. Esta operación se expresa matemáticamente mediante la fórmula.

P X PC

$$AC = \frac{\text{-----}}{100}$$

en donde:

AC = Área máxima de construcción computable permitida en la parcela
P = Área de la parcela
PC = Porcentaje máximo de construcción computable.

ARTÍCULO 25.- Cuando a los fines de promotores y propietarios no interese saturar la capacidad residencial del inmueble y sólo se construya un número de viviendas o dormitorios menor que el máximo permitido, el área máxima de construcción computable que resulte de aplicar la fórmula del artículo anterior, podrá utilizarse totalmente distribuyéndola entre la cantidad de viviendas o dormitorios que presente el proyecto.

ARTÍCULO 26.- Cuando se construya una edificación utilizando sólo parte del área máxima de construcción computable permitida en la parcela y por consiguiente, dicha construcción no se aproveche en su totalidad, siempre podrá saturarse la capacidad residencial del inmueble construyendo el máximo número de viviendas o de dormitorios que admita la parcela, de acuerdo con su magnitud y la densidad de población que le corresponda.

ARTÍCULO 27.- El área de construcción máxima computable incorpora las áreas de circulación y los diferentes espacios que comprende una vivienda exceptuando los indicados en la sección subsiguiente. Cuando se admita la mezcla de usos, la sumatoria de las áreas correspondientes a cada uso, no deberá superar el área máxima de construcción computable permitida.

SECCIÓN III DISPOSICIONES RELATIVAS A LA CAPACIDAD DE LAS EDIFICACIONES RESIDENCIALES.

ARTÍCULO 28.- CAPACIDAD RESIDENCIAL. A los efectos de cumplir los objetivos de la presente Ordenanza, relativos al control de la densidad de las áreas

residenciales, se regulará la capacidad de los inmuebles, limitando la cantidad de unidades de vivienda posibles de ofrecer o construir en los mismos, según el caso.

ARTÍCULO 29.- DEFINICIÓN DE VIVIENDA. Es una edificación o parte de ella, con acceso independiente, en la cual puede habitar un individuo o una familia, disponiéndola para su uso exclusivo, de acuerdo con las condiciones de habitabilidad que establecen las leyes correspondientes.

ARTÍCULO 30.- CONDICIONES MÍNIMAS DE VIVIENDA. La mínima vivienda admisible deberá contar con un (1) dormitorio o, por lo menos, con un área diferenciada espacialmente del área social, que pueda utilizarse para dormir.

ARTÍCULO 31.- NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS. En el caso de parcelas con uso residencial que admiten las modalidades de vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar, el número máximo de viviendas que es posible desarrollar aparece explícitamente establecido en el CUADRO Nro. 1 de características de desarrollo.

CAPÍTULO III DISPOSICIONES RELATIVAS A LA IMPLANTACIÓN Y ALTURA DE LAS EDIFICACIONES

SECCIÓN I DISPOSICIONES RELATIVAS AL ÁREA DE UBICACIÓN

ARTÍCULO 32.- DEFINICIÓN. El área de ubicación se define como la porción del área de una parcela que es ocupada por la proyección en planta de los volúmenes llenos de la edificación.

PARÁGRAFO ÚNICO.- Debido a la especial condición de desarrollo de los inmuebles comprendidos dentro del Sector Popular La Cruz del Municipio Chacao, la totalidad de los elementos y espacios que forman parte de las edificaciones se consideran parte del área de ubicación computable.

ARTÍCULO 33.- CÁLCULO DEL ÁREA DE UBICACIÓN COMPUTABLE. El área de ubicación computable permitida en toda parcela, reglamentada por la presente ordenanza, se calculará mediante la ecuación siguiente.

$$U = \frac{P \times PU}{\text{-----}}$$

en donde:

U = Área máxima de ubicación computable.

P = Área de parcela.

PU = Porcentaje máximo de ubicación computable.

PARÁGRAFO ÚNICO.- A los efectos de calcular el área de ubicación computable, el área de parcela representada por la variable P en la Ecuación anterior, está constituida por el área total de la misma. Si la parcela está afectada por la construcción de obras de vialidad o de otro servicio de utilidad pública que deba utilizar parte de ella, la variable P estará constituida por la superficie resultante de restar al área total las áreas afectadas (área neta de la parcela).

SECCIÓN II DISPOSICIONES RELATIVAS A LOS RETIROS

ARTÍCULO 34.- Debido a la especial condición de desarrollo de los inmuebles comprendidos dentro del Sector Popular La Cruz del Municipio Chacao, y a fin de evitar limitaciones severas a las condiciones de desarrollo de las parcelas del sector, no se exigirá que las edificaciones guarden retiros de frente, laterales o de fondo, con respecto a los linderos de las parcelas en las cuales se ubiquen.

SECCIÓN III DISPOSICIONES RELATIVAS A LA ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 35.- DEFINICIÓN. La altura máxima de edificación aparece cuantificada en plantas y en metros en los cuadros de características de desarrollo. La altura establecida en metros significa la máxima cantidad que podría a llegar a medir el máximo número admisible de plantas.

ARTÍCULO 36.- MODO DE MEDIR LA ALTURA DE LA EDIFICACIÓN. La altura máxima de edificación se medirá entre los límites indicados en este Artículo:

- 1.- Se medirá desde la cota del suelo acabado de la acera correspondiente a la vía que da acceso a la edificación, en el punto medio de la longitud de la fachada de ésta

última. (VER GRÁFICO No. 2 - ANEXO 4).

2.- Se medirá hasta el nivel de la cota superior del techo, cuando se trate de techos planos, o hasta la línea superior de la cumbrera en caso de techos inclinados. (VER GRÁFICO No. 2 - ANEXO 4).

PARÁGRAFO PRIMERO.- En el máximo número de plantas que pueda tener una edificación por encima de la cota desde la cual se mide la altura se incluyen todas las plantas en esa situación, independientemente del uso a que se destinen; por lo tanto, se cuentan tanto la planta baja como las plantas altas.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- En casos de vías en donde no existan aceras, se medirá desde la cota superior del brocal que limita la calzada, y en su defecto, desde la cota de la calzada.

PARÁGRAFO TERCERO.- Los techos a que se refiere el numeral 2, serán los techos más altos de la edificación que cubran partes de la misma consideradas computables para efectos de la altura.

ARTÍCULO 37.- ELEMENTOS NO COMPUTABLES PARA EFECTOS DE MEDIR LA ALTURA. No se tomarán en cuenta a los efectos de medir la máxima altura permitida en metros los siguientes elementos localizados sobre la última placa o superficie de techo de la edificación:

1. Antepechos macizos o no macizos con altura igual o menor de un metro (1,00 m).
2. Los volúmenes construidos que conforman los remates superiores de los sistemas de circulación vertical, de las salidas de escaleras que conduzcan a techos y azoteas, así como también, aquellos que correspondan a los diversos ductos que puedan existir en la edificación.

CAPÍTULO IV DISPOSICIONES RELATIVAS A LA INTEGRACIÓN DE PARCELAS

ARTÍCULO 38.- Debido a la especial condición de desarrollo de los inmuebles comprendidos dentro del Sector Popular La Cruz del Municipio Chacao, sólo se permitirá la integración de parcelas cuando ésta se realice para lograr el proceso de renovación urbana al que se refiere el TÍTULO V de la presente Ordenanza, en los términos y condiciones que allí se establecen.

CAPÍTULO V

DISPOSICIONES RELATIVAS A LOS ESTACIONAMIENTOS

ARTÍCULO 39.- Debido a la especial condición de desarrollo de los inmuebles comprendidos dentro del Sector Popular La Cruz del Municipio Chacao, y a fin de evitar limitaciones severas a las condiciones de desarrollo de las parcelas del sector, no se exigirá la provisión obligatoria de estacionamiento que rige en el resto del Municipio.

CAPÍTULO VI

DISPOSICIONES RELATIVAS AL CONTROL AMBIENTAL

ARTÍCULO 40.- Dentro del área reglamentada por la presente Ordenanza no se permitirá la instalación de quemadores, incineradores o cualquier otro sistema de disposición de basura que expulse al exterior humo, polvo, olor o gases, que contaminen el ambiente. Toda edificación deberá estar dotada de un espacio adecuado para depositar la basura hasta su disposición final. Estos espacios se diseñarán y construirán de acuerdo con los criterios, normas y especificaciones establecidas por las autoridades sanitarias y del ambiente.

ARTÍCULO 41: En las zonas comerciales reglamentadas en esta Ordenanza se autorizará la instalación de las actividades permitidas en cada una de ellas, siempre y cuando el ruido, la vibración, los olores, la humedad, el calor, el polvo y el humo, resultantes de la misma, no sobrepasen los límites establecidos en la normativa vigente sobre la materia.

ARTÍCULO 42.- En ningún caso se permitirá el desarrollo de actividades que emitan a la atmósfera materiales tóxicos o nocivos, que contengan propiedades químicas capaces de afectar la salud de las personas o causar daños a las propiedades.

ARTÍCULO 43.- Dentro de las áreas donde se admite el desarrollo de actividades propias del comercio local, no se permitirá almacenar, procesar o utilizar en el proceso de elaboración de otros productos, materiales que puedan producir incendios o explosión por combustión espontánea, o que sean excesivamente corrosivas o cáusticas.

ARTÍCULO 44.- En los casos considerados como especiales, en lo relativo al control de la contaminación ambiental, la Dirección de Ingeniería Municipal se asesorará con los organismos competentes para fijar las características de desarrollo aplicables a tales casos.

ARTÍCULO 45.- Cuando pueda demostrarse con suficiente motivación que el desarrollo de alguna actividad perturba la seguridad y salubridad de la población y/o el ambiente, las autoridades competentes ordenarán su eliminación y tomarán todas las medidas necesarias para lograr que se suprima la actividad en referencia.

ARTÍCULO 46: Queda terminantemente prohibido descargar aguas negras o de lluvia de cualquier índole y/o procedencia directamente en el cauce de la Quebrada Seca. Sólo se permitirá que sobre este cauce descarguen los sistemas públicos de recolección de aguas servidas y de lluvia que atienden a la comunidad, a través de dispositivos convenientemente diseñados para ese fin como parte de un proyecto integrado de infraestructura y saneamiento ambiental.

CAPÍTULO VII

DISPOSICIONES RELATIVAS A LAS ÁREAS COMUNES Y AL SISTEMA DE MOVIMIENTO PEATONAL.

ARTÍCULO 47.- DEFINICIÓN DE ÁREAS COMUNES. Las escaleras, veredas, pasillos, calles, callejones y aceras destinados al libre uso y a la circulación peatonal de los habitantes del Sector Popular La Cruz son áreas comunes. Los vecinos del sector y el gobierno municipal velarán por el mejoramiento, cuidado y vigilancia de estas áreas.

ARTÍCULO 48.- DEFINICIÓN DEL SISTEMA DE MOVIMIENTO PEATONAL. El Sistema de Movimiento Peatonal está conformado por las escaleras, veredas, pasillos, calles, callejones y aceras destinados a la circulación peatonal de los habitantes del Sector Popular La Cruz, según se indica en el Plano del Sistema de Movimiento Peatonal, incluido en el ANEXO 2 de la presente Ordenanza.

PARÁGRAFO PRIMERO.- El Sistema de Movimiento Peatonal del Sector Popular La Cruz del Municipio Chacao ocupa aproximadamente el diez por ciento (10%) de la superficie bruta del ámbito territorial de aplicación de la presente Ordenanza, cuyos límites se definen en el ARTÍCULO 2 del TÍTULO I. Queda terminantemente prohibida la ejecución de cualquier obra de construcción, remodelación y/o modificación, tanto del espacio correspondientes a las áreas comunes definidas en el ARTÍCULO 47 de este capítulo, como del espacio privado perteneciente a las parcelas, que reduzca la superficie neta aprovechable del Sistema de Movimiento Peatonal, o que limite su libre utilización por parte de la comunidad.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- Toda obra de ampliación, reparación o mejoramiento del Sistema de Movimiento Peatonal será construida de tal manera que resulte una superficie continúa, sin ninguna clase de interrupción y con los mismos materiales y texturas que está constituido el resto del acabado del piso, o como se haya propuesto construir la totalidad del Sistema, en caso de existir un proyecto específico.

ARTÍCULO 49.- Ninguna construcción podrá ocupar los espacios destinados a las áreas comunes. Asimismo, queda terminantemente prohibida la colocación de obstáculos, muros, rejas, mobiliario y cerramientos de cualquier índole, que impidan la libre circulación por la totalidad del Sistema de Movimiento Peatonal. La violación a esta disposición conllevará a la demolición de lo construido, previo el expediente levantado por la Dirección de Ingeniería Municipal.

ARTÍCULO 50.- Queda terminantemente prohibida la construcción de volados, salientes y balcones sobre las escaleras, veredas, pasillos, calles, callejones y aceras que constituyen las áreas comunes del Sector Popular La Cruz. Los vecinos deberán proteger la entrada de luz y ventilación en estas áreas.

CAPÍTULO VIII DISPOSICIONES RELATIVAS A LOS USOS Y EDIFICACIONES NO CONFORMES

SECCIÓN I ASPECTOS GENERALES

ARTÍCULO 51.- Todos los usos o actividades, ya sean de carácter genérico o específico, que con anterioridad a la puesta en vigencia de la presente Ordenanza, hayan venido funcionando en zonas en donde esta Ordenanza no los permite, serán considerados usos no conformes.

ARTÍCULO 52.- Aquellas edificaciones cuyas características de desarrollo no correspondan con las establecidas en la presente ordenanza para las zonas donde se localizan, pero que habían sido construidas con anterioridad a la puesta en vigencia de la misma, serán consideradas edificaciones no conformes.

SECCIÓN II DE LOS USOS NO CONFORMES

ARTÍCULO 53.- Cuando un uso ha pasado a ser no conforme, de acuerdo con lo establecido en la presente ordenanza y puede demostrarse con suficiente motivación que su desarrollo perturba la seguridad, salubridad de la población, el medio ambiente, o el tránsito, ya sea uno de estos aspectos o varios de ellos a la vez, la Dirección de Ingeniería Municipal ordenará su eliminación o sustitución por otro uso que sea conforme, fijando a tal efecto un plazo prudencial igual o menor de cinco (5) años, contados a partir de la notificación al interesado. Si dicho plazo vence sin haberse cumplido lo ordenado, esa Dirección deberá realizar las acciones necesarias para lograr la supresión del uso en referencia.

ARTÍCULO 54.- Cuando un uso ha pasado a ser no conforme, de acuerdo con lo establecido en la presente ordenanza y puede demostrarse con suficiente motivación que su desarrollo no causa perturbación a la seguridad o salubridad de la población, ni al medio ambiente, ni al tránsito, se prevén las siguientes situaciones:

1. Cuando el uso no conforme se localiza en una edificación conforme, se autorizará la continuidad del uso no conforme, sujeta a las condiciones aquí establecidas, siendo éstas: no incrementar su intensidad, no aumentar el área o el volumen original de la edificación que ocupa, ni la superficie de terreno donde está instalado y mantener su explotación o desarrollo a cargo de quienes lo hacían para el momento de entrar en vigencia la presente ordenanza.
2. Cuando el uso no conforme se localiza en una edificación no conforme adecuada para el uso, se autorizará la continuidad del uso no conforme, sujeta a las mismas condiciones establecidas en el Numeral 1 de este Artículo.
3. Cuando el uso no conforme se localiza en una edificación no conforme inadecuada para el uso, se ordenará la eliminación del uso no conforme, aplicando lo establecido en el ARTÍCULO 53.-

PARÁGRAFO ÚNICO.- A los efectos de aplicar lo dispuesto en este artículo, se entiende por edificación adecuada para el uso, aquella edificación que ha sido diseñada y construida exclusivamente para los requerimientos funcionales del uso que en ella se realiza, determinando de tal modo sus características, que la edificación no puede utilizarse satisfactoriamente para uso distinto a menos que se le acondicione. Igualmente, se considera que una edificación es adecuada para el uso cuando la sustitución por un uso distinto supone modificaciones superiores en valor al veinte por ciento (20%) del área total de la edificación. En cada caso privará la condición más restrictiva. El avalúo se realizará según precios de mercado vigentes en el momento de solicitar la autorización para la continuidad del uso no conforme, y deberá ser avalado por la Dirección de Catastro.

ARTÍCULO 55.- Cuando de acuerdo con los artículos anteriores, se autorice la continuidad de un uso no conforme y éste por cualquier causa deje de funcionar por un período mayor de tres (3) meses, no podrá ser restablecido. En todo caso, sólo podrá ser sustituido por otro que sea conforme con los usos permitidos en la zona donde se localiza el inmueble.

ARTÍCULO 56.- La Dirección de Ingeniería Municipal levantará un censo de todos los usos no conformes y procederá a la clasificación de los mismos, a los fines de aplicar las disposiciones contenidas en el Capítulo IX del Título III de la presente Ordenanza. Igualmente, con base en la información obtenida a través del censo, la Dirección de Liquidación de Rentas Municipales definirá el régimen el cual se someterán las patentes de industria y comercio correspondiente a esos casos.

SECCIÓN III DE LAS EDIFICACIONES NO CONFORMES

ARTÍCULO 57: Cuando por efectos de la presente ordenanza, existan edificaciones que pasen a ser no conformes, podrán autorizarse su reparación o remodelación siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos:

1. Los usos a localizar en la edificación a reparar o remodelar deberán ser conformes con la zonificación vigente que establece esta Ordenanza.
2. El área de construcción y la capacidad residencial originales de la edificación no se incrementarán como consecuencia de las obras de reparación o remodelación, salvo en el caso de representar aquellos derechos de construcción menores que los permitidos para el inmueble por la zonificación que establece esta Ordenanza. En dicho caso, mediante las obras de reparación o remodelación, se podrá ampliar la edificación hasta saturar esos derechos.
3. Las obras de reparación o remodelación permitirán que la edificación se adapte a las normas vigentes, relativas a instalaciones sanitarias, eléctricas y de seguridad.

ARTÍCULO 58: Cuando por efecto de la presente ordenanza existan edificaciones que pasen a ser no conformes y estén destinadas a usos también no conformes para los cuales sean edificaciones adecuadas, podrá autorizarse su reparación o remodelación, siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos:

1. El valor de las obras de reparación o remodelación no podrá ser mayor del veinte por ciento (20%) del valor total del inmueble para el momento de solicitarse la autorización de dichas obras.
2. El área de construcción y la capacidad residencial originales de la edificación no se incrementarán como consecuencia de las obras de reparación o remodelación.
3. Las obras de reparación o remodelación permitirán que la edificación se adapte a las normas vigentes relativas a instalaciones sanitarias, eléctricas y de seguridad.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si el valor de las obras de reparación o de remodelación sobrepasa el máximo fijado en el numeral 1 de este artículo, esas obras sólo podrán realizarse para destinar la edificación a un uso que sea conforme con la zonificación establecida en esta ordenanza.

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

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

CAPÍTULO IX

DISPOSICIONES RELATIVAS A LAS ÁREAS DE SERVICIOS URBANOS Y OTROS USOS INSTITUCIONALES.

ARTÍCULO 59: DEFINICIÓN Y ASPECTOS FUNDAMENTALES: Las áreas de servicios urbanos y otros usos institucionales son aquéllas que se destinan a los usos educacional, asistencial, religioso, recreacional, gubernamental, cultural, de instalaciones complementarias de las redes de infraestructura y otros similares. A los efectos de esta ordenanza las áreas de servicios urbanos y de otros usos institucionales constituyen las zonas AVP, ESP Y SSCR, a las cuales se refieren las disposiciones contenidas en el presente capítulo. El desarrollo de las actividades que se localizan en estas zonas puede depender de entes públicos, privados o mixtos.

ARTÍCULO 60: En las zonas destinadas a servicios urbanos, para cada tipo de servicios se aplicarán las normas técnicas vigentes a escala nacional, así como también las reglamentaciones específicas que rigen en el Municipio Sucre del Estado Miranda, en tanto éstas sean aplicables y no coliden con lo dispuesto en la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 61: PROCEDIMIENTO PARA LA DEFINICIÓN Y APROBACIÓN DE VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES: Las variables urbanas fundamentales correspondientes a inmuebles destinados a servicios urbanos, tanto públicos como privados, debido al carácter especial de estos usos, se fijarán y aprobarán de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Los interesados expondrán sus propósitos ante la Oficina de Planeamiento

Urbano, presentando una memoria descriptiva acompañada de todos los recaudos exigidos por este Organismo.

2. La Oficina Local de Planeamiento Urbano de acuerdo con los lineamientos contenidos en el plan respectivo, en las disposiciones de esta Ordenanza y según las condiciones particulares del caso, fijará las Variables Urbanas Fundamentales aplicables al inmueble.

CAPÍTULO X DISPOSICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS

ARTÍCULO 62: CASOS ESPECIALES: Las parcelas que representen casos especiales para la aplicación de las disposiciones de la presente Ordenanza por sus dimensiones, forma, situación o alguna otra causa, serán sometidas a consideración de la Dirección de Ingeniería Municipal, para resolver lo que conviene aplicar en cada caso.

PARÁGRAFO ÚNICO: En ningún caso, la Dirección de Ingeniería Municipal podrá modificar las características de desarrollo correspondientes a la altura máxima establecida en cada zona para las parcelas que se consideren casos especiales a los efectos de la aplicación de este artículo.

ARTÍCULO 63: ACABADO DE PISO: Los pisos de todo local y vivienda deberán ser de concreto, granito, mosaico, madera o cualquier otro material apropiado y perdurable, a juicio de la Dirección de Ingeniería Municipal. Queda terminantemente prohibido el uso de pisos de tierra en cualquier edificación que se construya, reconstruya o modifique dentro del ámbito de aplicación de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 64: ADOSAMIENTO DE EQUIPOS: Queda terminantemente prohibido adosar a las paredes medianeras los hornos, depósitos de aguas, piletas o cualquier otra instalación o equipo que pudiera causar perjuicio de orden sanitario al vecino. Entre tales instalaciones y las paredes medianeras se dejará un espacio libre de un metro (1,00 m) por lo menos.

ARTÍCULO 65: VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN: La ventilación e iluminación de las edificaciones se llevará a cabo por medio de ventanas que abran directamente sobre una calle, patio, jardín, terraza, corredor, o por encima del techo.

PARÁGRAFO PRIMERO: Deberá evitarse la apertura de ventanas en paredes laterales o de fondo que se encuentren adosadas a los linderos de la parcela.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Cuando la edificación represente un caso especial por las dimensiones, forma o alguna otra causa inherente a la parcela y la iluminación y ventilación deba realizarse forzosamente a través de una pared adosada a los linderos de la parcela, la apertura de la ventana sólo podrá realizarse con el consentimiento del propietario vecino. A fin de poder iniciar las obras, deberá presentarse ante la Dirección de Ingeniería Municipal un documento debidamente registrado que indique la forma debida de construir la ventada acordada por los propietarios de los inmuebles en cuestión, así como la obligación recíproca que ellos contraen y la consecuencia de la nota marginal correspondiente.

ARTÍCULO 66: RECOLECCIÓN DE AGUAS DE LLUVIA: El agua de lluvia proveniente de techos, patios, azoteas y áreas pavimentadas deberá ser debidamente canalizada mediante instalaciones debidamente diseñadas para ese fin, y descargada bien en la calle, o bien en el sumidero más cercano del sistema de recolección de aguas de lluvia.

PARÁGRAFO PRIMERO: Queda terminantemente prohibido descargar el agua de lluvia proveniente de techos, patios, azoteas y áreas pavimentadas en las parcelas vecinas a través de aleros de techos, tuberías o cualquier otro dispositivo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Cuando la edificación represente un caso especial por las dimensiones, forma o alguna otra causa inherente a la parcela la descarga de aguas de lluvia deba realizarse a través de dispositivos que pasen sobre los linderos de las parcelas vecinas, o deban resolverse a través de un mecanismo conjunto útil a la edificación adyacente, la instalación del dispositivo sólo podrá realizarse con el consentimiento del propietario vecino. A fin de poder iniciar las obras, deberá presentarse ante la Dirección de Ingeniería Municipal un documento debidamente registrado que indique la forma debida de construirlo, acordada por los propietarios de los inmuebles en cuestión, así como la obligación recíproca que ellos contraen y la constancia de la nota marginal correspondiente.

ARTÍCULO 67: SISTEMAS DE EMPOTRAMIENTO: Toda edificación deberá estructurar sus sistemas de empotramiento de aguas negras y aguas potables a fin de que el cachimbo dé hacia la escalera, vereda, pasillo, calle, o callejón hacia el cual el inmueble tiene su frente. Está prohibido instalar, mantener o reparar el sistema de aguas negras o aguas potables que pasen por debajo de viviendas vecinas.

ARTÍCULO 68: USO DE LAS AZOTEAS: Se permitirá el acceso y utilización de la planta techo de la edificación únicamente para actividades de secado de ropa, y actividades recreativas de carácter familiar realizadas por los residentes del inmueble.

PARÁGRAFO PRIMERO: Una vez copada la altura máxima de la edificación en plantas y/o en metros, de acuerdo con lo que se establece en el cuadro de características de desarrollo correspondiente, queda terminantemente prohibido cubrir o techar la planta techo de la edificación con cualquier clase de dispositivo pesado o liviano.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Sólo se permitirá proteger y/o delimitar el área correspondiente a la planta techo de la edificación mediante antepechos macizos o no macizos con altura igual o menor de un metro (1,00 m).

TÍTULO IV PROGRAMA DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 69: OBJETIVO: El programa de actuaciones urbanísticas tiene por objetivo establecer las acciones que será necesario realizar a fin de resolver los problemas del Sector Popular La Cruz del Municipio Chacao que fueron detectados durante la etapa de diagnóstico del Plan Especial. Asimismo, el Programa de Actuaciones Urbanísticas incluye las actuaciones necesarias para garantizar la suficiencia y adecuación de los servicios públicos de equipamiento, infraestructura y vialidad de acuerdo a las nuevas características de desarrollo que se proponen para el sector.

PARÁGRAFO PRIMERO: El programa de actuaciones urbanísticas se divide en cuatro etapas, que establecen, en cada caso, las acciones que deberán realizarse en forma inmediata, así como a corto, mediano y largo plazo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las actuaciones urbanísticas susceptibles de ser especializadas, se representan gráficamente en el plano titulado Programa de Actuaciones Urbanísticas, que forma parte de la presente Ordenanza, y se presenta en el ANEXO 3.

ARTÍCULO 70: PRIMERA ETAPA: Forman parte de la Primera Etapa de Desarrollo del Programa de Actuaciones Urbanísticas, las actuaciones que se enumeran en este artículo, cuya ejecución se propone para ser realizada de forma inmediata.

1. Elaboración de un censo particularizado de la población del sector, con el objeto de determinar su nacionalidad, tiempo de residencia en la zona, condición socio-económica y condición de ocupación del inmueble donde reside.

2. Conformación del equipo asesor técnico-legal, encargado de evaluar y adjudicar la titularidad de las tierras a los vecinos del sector que cumplan con los requisitos que esta Comisión Asesora determine.
3. Resolver el problema en la recolección de aguas de lluvia que afecta a tres viviendas en el Sector La Cruz, distinguidas con los números de catastro 15-64, 15-65 y 15-66.
4. Involucrar e incentivar a la comunidad en jornadas de limpieza y mantenimiento de las áreas públicas, así como lograr el compromiso de barrer periódicamente el frente de sus propiedades.
5. Planificar con la comunidad las acciones preventivas y educativas que permitan controlar el libre tránsito y depósitos de excrementos de animales domésticos en las áreas públicas.
6. Planificar con la comunidad las acciones preventivas y educativas tendientes a controlar y disminuir las actividades delictivas que registra el sector.
7. Evaluar los trabajos de embaulamiento de Quebrada Seca actualmente en proceso de ejecución, los cuales han provocado inundaciones en el sector suroeste de la comunidad de La Cruz.

ARTÍCULO 71: SEGUNDA ETAPA: Forman parte de la Segunda Etapa de Desarrollo del Programa de Actuaciones Urbanísticas, las actuaciones que se enumeran en este artículo, cuya ejecución se propone para ser realizada a corto plazo:

1. Estudio detallado de cada edificación del sector (169 estructuras que albergan 265 viviendas) para determinar su estado físico-estructural y su condición de habitabilidad, con el objeto de recomendar las acciones tendientes a optimizar las condiciones de vida de sus ocupantes, así como orientar a los propietarios de inmuebles que obstruyen el paso libre de la luz solar sobre las veredas peatonales y lugares de concentración pública.
2. Construcción y optimización de las redes y servicios de agua potable, luz eléctrica, teléfonos, red colectora de aguas de lluvia, alcantarillado y red de aguas negras. Esta acción contempla la colocación de medidores para el pago de los servicios públicos por parte de los usuarios.
3. Orientar y propiciar las acciones tendientes a mejorar el aspecto exterior de las edificaciones, en lo referente a frisado, pintura de paredes e impermeabilización y revestimiento de las cubiertas metálicas con pintura antireflectante.
4. Optimización del Sistema de Movimiento Peatonal del Sector Popular La Cruz, de acuerdo con proyecto específico.

ARTÍCULO 72: TERCERA ETAPA: Forman parte de la Tercera Etapa de Desarrollo del Programa de Actuaciones Urbanísticas, las actuaciones que se enumeran en este artículo, cuya ejecución se propone para ser realizada a mediano plazo:

1. Demolición de volados, balcones, terrazas y/o construcciones asentadas sobre el curso de Quebrada Seca, esta acción está referida tanto a las estructuras del Sector La Cruz como a las de las parcelas colindantes con el curso de la quebrada de la Urbanización El Dorado.
2. Evaluación y demolición de dos estructuras en mal estado señaladas en el Sector La Cruz con los números 88 y 19-03 y construcción de una vivienda estable. La Municipalidad deberá reservarse la ocupación de los niveles superiores, para albergar a las familias afectadas por las demoliciones que garanticen el libre paso peatonal a el curso de Quebrada Seca en el Sector Popular La Cruz.
3. Evaluación, adquisición de bienhechurías y demolición de las viviendas localizadas en el Sector La Cruz señaladas con los números 15-82 y 15-65, con la finalidad de garantizar el libre paso peatonal a la quebrada, y reubicación de las familias afectadas en los pisos superiores del inmueble a construir en el sitio ocupado por las viviendas número 88 y 19-03 del Sector Popular La Cruz.
4. Evaluación y demolición del inmueble No. 15-31C, con el objeto de garantizar el libre paso peatonal a la quebrada. La Municipalidad deberá evaluar la conveniencia de ayudar técnica o financieramente en la reconstrucción de esta vivienda.
5. Evaluación y construcción del embaulamiento de Quebrada Seca en el curso inmediato al Sector Popular La Cruz, para el desarrollo de actividades recreativas de esta comunidad. A fin de garantizar el libre paso peatonal de la comunidad hacia este sitio, se deberá realizar la demolición parcial o total de las edificaciones señaladas en los numerales 3 y 4 de este artículo.

ARTÍCULO 73: CUARTA ETAPA: Forman parte de la Cuarta Etapa de Desarrollo del Programa de Actuaciones Urbanísticas, las actuaciones que se enumeran en este artículo, cuya ejecución se propone para ser realizada a largo plazo:

1. Estudio, evaluación y demolición parcial de la planta baja del inmueble No. 15-10 con el objeto de garantizar el libre paso peatonal desde el Sector Popular La Cruz hacia la cancha de usos múltiples y a la edificación médico-asistencial.
2. Proyecto y ejecución de la propuesta de rescate urbano ambiental de la actual cancha de usos múltiples y de la edificación médico-asistencial anexa. Esta acción contempla la ampliación y adecuación de la estructura médico-asistencial para albergar una guardería, un preescolar y salones de educación básica que satisfaga el déficit educacional que registra el sector, utilizando los retiros de frente, retiro de

fondo y el borde norte superior de la cancha de usos múltiples. Igualmente la acción debe contemplar la arborización de área, el cambio de pavimento e instalación de bancos en las inmediaciones de la cancha de usos múltiples, así como la demolición del muro divisorio entre la cancha y el ambulatorio y la reestructuración del muro con frente a la Avenida Santa Ana de acuerdo al proyecto de ampliación y adecuación de esta estructura.

3. Adecuar la estructura destinada para la sede de un módulo policial en el Sector La Cruz, para permitir la instalación de una sala de lectura y de un sitio de reunión para las asociaciones de vecinos de la comunidad.

TÍTULO V

DE LA RENOVACIÓN URBANA

CAPÍTULO I DEFINICIÓN

ARTÍCULO 74: RENOVACIÓN URBANA. Se entiende por renovación urbana el conjunto de actividades y procesos orientados al desarrollo integral de sectores de la ciudad que por sus condiciones físicas y de estructura parcelaria deberán sufrir una transformación absoluta, basada en programas y proyectos de conjunto.

ARTÍCULO 75: DEFINICIÓN DE INTEGRACIÓN DE PARCELAS. La integración de parcelas en el procedimiento por el cual se agrupa la totalidad de las áreas de dos o más parcelas contiguas a los fines de formar una parcela de mayor superficie, que cumpla con un área mínima deseable para lograr la optimización o, al menos, la mejora sensible de sus características de desarrollo. Las parcelas que se integran pierden su identidad catastral original y se constituyen en una nueva única parcela.

CAPÍTULO II

OBJETIVO

ARTÍCULO 76: La renovación urbana del Sector Popular La Cruz del Municipio Chacao tiene por objetivo lograr superficies conjuntas de suelo que permitan el desarrollo de edificaciones y actividades cónsonas con el entorno urbano del sitio, que puedan cumplir adecuadamente con todas las normas y condiciones relativas a las características sanitarias, de seguridad, abastecimiento de servicios de red, equipamiento y accesibilidad, que se exigen en virtud de las disposiciones contenidas en la legislación nacional que rige estas materias, y de las regulaciones de carácter específico aplicables en el ámbito del Municipio Chacao.

CAPÍTULO III

CARACTERÍSTICAS DE DESARROLLO

ARTÍCULO 77: La renovación urbana del Sector Popular La Cruz del Municipio Chacao, deberá comprender las siguientes acciones:

1. La integración de las parcelas existentes en nuevas parcelas con superficie hasta doscientos cincuenta metros cuadrados (250,00 m²).
2. La definición de las Variables Urbanas Fundamentales que regirán el desarrollo de edificaciones en las nuevas parcelas que se constituyan.
3. El diseño y ejecución de un trazado vial adecuado, que permita la accesibilidad vehicular a las nuevas parcelas, y la integración funcional del espacio urbano confinado del Sector Popular La Cruz, a través de las Avenidas Santa Ana y Coromoto de la Urbanización Bello Campo.
4. La definición de los espacios a ser destinados a la construcción de servicio de equipamiento de uso público.

ARTÍCULO 78: INTEGRACIÓN DE PARCELAS. La integración de parcelas sólo se permitirá cuando se cumplan las siguientes condiciones:

1. El proceso de integración deberá comprometer la totalidad de las parcelas zonificadas con la reglamentación RMU en el Sector Popular La Cruz del Municipio Chacao.
2. El proceso de integración de parcelas sólo se permitirá para dar origen a nuevas parcelas con superficie hasta doscientos cincuenta metros cuadrados (250,00 m²).
3. La integración de parcelas formará parte de un proceso mayor de renovación urbana del Sector Popular La Cruz del Municipio Chacao. Para ello, al momento de solicitar la integración de parcelas, los interesados deberán presentar ante la Dirección de

Ingeniería Municipal la memoria descriptiva del proyecto y los planos de urbanismo relativos a:

- 3.1.- Parcelamiento propuesto.
- 3.2.- Trazado de la vialidad local propuesta, con la incorporación prevista al sistema vial existente de la Urbanización Bello Campo. La propiedad del suelo destinado al sistema vial deberá ser transferida al Municipio.
- 3.3.- Trazado de las redes de infraestructura sanitaria (abastecimiento de agua potable, recolección y disposición de aguas servidas, sistema de drenaje), electrificación y telefonía, así como las previsiones para su incorporación a las redes existentes en el entorno urbano inmediato.
- 3.4.- Definición y delimitación de los espacios que serán destinados a la construcción de servicios de equipamiento de uso público, La propiedad del suelo destinado a estos fines deberá ser transferida al Municipio.
- 3.5.- Cualquier otro que la Dirección de Ingeniería Municipal considere conveniente a los fines de garantizar el mejor desenvolvimiento del proceso.

ARTÍCULO 79: CARACTERÍSTICAS DE DESARROLLO. El uso de las parcelas que se obtengan como producto del proceso de integración descrito en el artículo anterior, será estrictamente residencial. Las características de desarrollo que regirán la construcción de las nuevas edificaciones estarán sujetas a las siguientes condiciones:

PARÁGRAFO PRIMERO: En ningún caso, las características de desarrollo que se establecen en esta ordenanza para las parcelas existentes reglamentadas en la zona RMU serán aplicables a las nuevas parcelas que se obtengan como producto del proceso de integración.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Para dar fiel cumplimiento a lo establecido en este artículo, las características de desarrollo que regirán la construcción de edificaciones en las parcelas obtenidas como producto del proceso de integración, serán aprobadas por la Cámara Municipal como parte de un Plan Sectorial que deberá ser elaborado por la Oficina Local de Planeamiento Urbano. La formulación y aprobación del Plan Sectorial se realizará de acuerdo con las disposiciones contenidas en el Artículo 46 de la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística.

CAPÍTULO IV

DE LAS CESIONES PARA VIALIDAD Y SERVICIOS DE EQUIPAMIENTO

ARTÍCULO 80: SISTEMA VIAL. El proyecto de urbanización deberá comprender un sistema de vialidad local suficiente para dar accesibilidad a las parcelas del conjunto, previendo para ello la conveniente incorporación de las Avenidas Santa Ana y Coromoto de la Urbanización Bello Campo.

PARÁGRAFO PRIMERO: La superficie total destinada a vialidad local tendrá una superficie igual o mayor al veinticinco por ciento (25%) del área bruta del área de renovación urbana en conjunto. Dentro de esta superficie podrá incorporarse aquella que actualmente es utilizada como parte del Sistema de Movimiento Peatonal del Sector Popular La Cruz, cuya propiedad corresponde al Municipio.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las características de diseño conceptual, ingeniería y operación del sistema vial que se proponga deberán ser aprobadas por la Oficina Local de Planeamiento Urbano.

PARÁGRAFO TERCERO: La superficie de suelo que se destine a la construcción del sistema vial deberá ser cedido al Municipio en forma gratuita, mediante documento debidamente registrado en la Oficina subalterna de Registro correspondiente. Esta cesión es obligatoria, y no generará ninguna clase de derechos a los particulares.

PARÁGRAFO CUARTO: La ejecución completa de las obras de vialidad a las que se refiere este artículo será acometida única y exclusivamente por los interesados.

PARÁGRAFO QUINTO: Los requisitos a los que se refiere este artículo serán establecidos por la Dirección de Ingeniería Municipal en la Constancia de Ajuste a las Variables Urbanas Fundamentales del proyecto de la urbanización.

ARTÍCULO 81.- SERVICIOS DE EQUIPAMIENTO: A fin de subsanar el déficit de equipamientos de diversa índole que afecta al Municipio Chacao, como parte del proyecto de Renovación Urbana, los interesados deberán ceder al Municipio en forma gratuita un área de suelo que será destinada a estos fines.

PARÁGRAFO PRIMERO: La superficie total destinada a servicios de equipamiento tendrá una superficie igual o mayor al quince por ciento (15%) del área bruta del área de renovación urbana en conjunto. A fin de garantizar el libre acceso a toda la comunidad, su ubicación deberá estar próxima a las Avenidas Santa Ana y Coromoto, y deberá disfrutar de acceso independiente desde el Sistema Vial que se proponga.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La ubicación, forma, accesos y demás características de la porción de suelo que será destinada a los fines a los que se refiere este artículo, deberán ser aprobadas por la Oficina Local de Planeamiento Urbano.

PARÁGRAFO TERCERO: La superficie de suelo que se destine a la construcción de los servicios de equipamiento deberá ser cedido al Municipio en forma gratuita, mediante documento debidamente registrado en la Oficina Subalterna de Registro correspondiente. Esta cesión es obligatoria, y no generará ninguna clase de derechos a los particulares.

PARÁGRAFO CUARTO: Los requisitos a los que se refiere este artículo serán establecidos por la Dirección de Ingeniería Municipal en la Constancia de Ajuste a las Variables Urbanas Fundamentales del proyecto de la urbanización.

TÍTULO VI DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

ARTÍCULO 82: Se considerarán nulos los actos administrativos contrarios a esta Ordenanza, no pudiendo generar derechos a favor de sus destinatarios. Los funcionarios públicos que realicen o lleven a cabo tales actos incurren en responsabilidad disciplinaria, civil o penal, según los casos, por los daños y perjuicios que causen, tanto a la Administración Municipal como a otros organismos públicos y a los particulares.

ARTÍCULO 83: Las actividades de los funcionarios públicos y de los particulares que sean contrarias a la presente Ordenanza, serán sancionadas de conformidad con lo establecido en el Título IX de la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística.

TÍTULO VII DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 84: CONTRIBUCIÓN POR MEJORAS. Conforme a lo dispuesto en el ARTÍCULO 113, Ordinal 3º de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, en concordancia con el ARTÍCULO 68 de la Ley Orgánica de Ordenación del Territorio, los propietarios deberán pagar una contribución especial causada en el mayor valor que adquieren los inmuebles en virtud de los cambios de uso o de intensidad de aprovechamiento con que se vean favorecidos por la aprobación de la presente Ordenanza.

La contribución especial será recuperada por el Municipio en la forma que establezcan las Ordenanzas que se deberán dictar al efecto, en las cuales deberán seguirse los lineamientos y principios previstos en el Código Orgánico Tributario.

En ningún caso, la contribución especial podrá ser mayor al cinco por ciento (5%) del valor resultante de la propiedad del inmueble, en cuya determinación se garantizará en las Ordenanzas respectivas, la participación de los propietarios y los correspondientes recursos.

El producto de la contribución especial prevista en este artículo se aplicará a la realización de las obras y servicios urbanos que se determine en las Ordenanzas.

ARTÍCULO 85: Los casos no previstos en la presente Ordenanza, serán resueltos por el Concejo Municipal, con el apoyo de los estudios que sean necesarios, elaborados por los organismos competentes.

ARTÍCULO 86: Corresponde a la Dirección de Ingeniería Municipal velar por el cumplimiento de la presente Ordenanza sobre Zonificación.

ARTÍCULO 87: Esta Ordenanza deberá ser revisada cada diez (10) años y ajustada consecuentemente, si fuera el caso. La Oficina Local de Planeamiento Urbano realizará dichos estudios con la colaboración continua de la Dirección de Ingeniería Municipal y la Dirección de Catastro.

PARÁGRAFO ÚNICO: Cualquier modificación que deba realizarse a la presente Ordenanza antes de los diez (10) años de su aprobación, quedará sujeta a los requisitos que se establecen en los ARTÍCULOS 45 y 46 de la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística.

ARTÍCULO 88: A partir de la fecha de entrada en vigencia de la presente Ordenanza, toda disposición establecida en cualquier Ordenanza o Acuerdo anterior que le sea contraria o incompatible queda derogada y sin valor alguno.

ARTÍCULO 89: La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación, en la Gaceta Municipal.

Dado, firmado y sellado en el Salón de Sesiones del Concejo Municipal del Municipio Chacao, a los 21 días del mes Mayo de Mil Novecientos Noventa y Ocho. Años: 188° de la Independencia y 139° de la Federación.

**EL VICEPRESIDENTE
ALBERTO PALAZZI**

**LA SECRETARIA MUNICIPAL
CATERINA MACARIO**

Despacho del Alcalde en Chacao, a los 09 días del mes de junio de Mil Novecientos Noventa y Ocho.. Años: 188° de la Independencia y 139° de la Federación.

CÚMPLASE, PUBLÍQUESE Y EJECÚTESE

**EL ALCALDE (E)
JOSE EDUARDO MENDOZA**