

**ORDENANZA ESPECIAL PARA LAS PARCELAS
CON ZONIFICACIÓN R-3 DE LA
URBANIZACIÓN LA FLORESTA**

ÍNDICE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

**CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 1 y 2

**CAPÍTULO II
DE LA ZONA R3-E DE LA URBANIZACIÓN LA FLORESTA**

Artículos del 3 al 6

**CAPÍTULO III
DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS**

Artículo 7

**CAPÍTULO IV
DISPOSICIONES FINALES**

Artículos del 8 al 11

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS
AL PROYECTO DE ORDENANZA ESPECIAL PARA LAS PARCELAS CON
ZONIFICACIÓN R3 DE LA URBANIZACIÓN LA FLORESTA**

El presente instrumento legal ha sido concebido tomando como fundamento el análisis técnico efectuado al sector conformado por la Urbanización La Floresta, el cual presenta unas características tales que obligan a la autoridad urbanística local a la preservación de la zonificación residencial del área, así como la unificación de las características de desarrollo de aquellas unidades que están por desarrollar; en base a esta circunstancia se ha considerado necesario extender el ámbito de aplicación de la zonificación R-3 a parcelas que por su área no cumplen los requisitos mínimos exigidos por la Ordenanza de Zonificación vigente en el Municipio Sucre.

Por otra parte se incorpora en este Proyecto la prohibición de localización de los usos complementarios en el sector regulado y la imposibilidad de integración de parcelas, todo con la finalidad de preservar la densidad de habitantes, áreas mínimas de parcelas, áreas de ubicación, áreas de construcción, altura de edificación, áreas libres, retiros, estacionamientos y todos los aspectos que incidan en el uso de las parcelas ubicadas en la Urbanización La Floresta. En consideración a los razonamientos expuestos surge una

modalidad de zonificación especial, que se denomina R-3E, cuya representación gráfica consta en el Plano que forma parte integrante de este instrumento.

Cabe destacar que esta realidad urbanística y el Proyecto de Ordenanza concebida para regularla ha sido debidamente consultada con los habitantes del sector, a través de la participación de la Asociación de propietarios y Residentes de la Urbanización La Floresta.

Forman parte de la presente modificación de Zonificación, las siguientes parcelas; de la manzana 0210-01, las parcelas 04 y 05; de la manzana 0210-03 todas, excepto las parcelas 03, 04 y 05; de la manzana 0210-04 todas, excepto las parcelas 01 y 02; de la manzana 0210-05 todas, excepto la parcela 01; y todas las manzanas 0210-06, 0210-07, 0210-08, 0210-09, 0210-10, 0210-11, 0210-12, 0210-13, 0210-14, 0210-15, 0210-16, tal y como se especifica en el plano anexo.

REPÚBLICA DE VENEZUELA - ESTADO MIRANDA – MUNICIPIO AUTÓNOMO SUCRE – Petare, a los 05 días del mes de Marzo de 1992 – Años: 181 de la Independencia y 133 de la Federación.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO SUCRE DEL ESTADO MIRANDA en uso de sus atribuciones legales, sanciona la siguiente:

**ORDENANZA ESPECIAL PARA LAS PARCELAS
CON ZONIFICACIÓN R-3 DE LA
URBANIZACIÓN LA FLORESTA**

**CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES**

ARTÍCULO 1: La presente Ordenanza tiene por objeto **REGULAR LAS CARACTERÍSTICAS DE DESARROLLO DE LAS PARCELAS CON ZONIFICACIÓN R-3, UBICADAS EN LA URBANIZACIÓN LA FLORESTA**, las cuales en lo sucesivo se zonifican R3-E, rigiéndose por las características descritas en los Artículos siguientes:

ARTÍCULO 2: Serán parte de esta Ordenanza los siguientes documentos y planos:

- a) Exposición de Motivos
- b) Plano relativo a uso del suelo

**CAPÍTULO II
DE LA ZONA R3-E DE LA URBANIZACIÓN “LA FLORESTA”**

ARTÍCULO 3: En la Zona R3-E se permite la construcción, reconstrucción o modificación de viviendas unifamiliares aisladas y viviendas bifamiliares aisladas, con las siguientes características de desarrollo:

| <u>VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS</u> | <u>VIVIENDAS BIFAMILIARES AISLADAS</u> | |
|---|--|--------------------|
| Área mínima Parcela hasta | 500 M2 | 750 M2 |
| Frente mínimo | 18 Mts | 22 Mts |
| Área máxima de Ubicación | 40% | 30% |
| Área máxima de const. | 80% | 60% |
| Altura máxima | 10Mts (3 plantas) | 10 Mts (3 plantas) |

RETIROS MÍNIMOS

| | | |
|--------------------|--------|--------|
| FRENTE: | 6 Mts. | 6 Mts. |
| LATERAL: | 3 Mts. | 3 Mts. |
| FONDO: | 3 Mts. | 3 Mts. |
| AREA MÍNIMA LIBRE: | 60% | 70% |

ARTÍCULO 4: Los propietarios vecinos por mutuo acuerdo podrán construir adosados a un lindero lateral o de fondo, siempre que se conserven los porcentajes requeridos de áreas de ubicación y construcción y compensen el retiro en el lindero opuesto.

ARTÍCULO 5: 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 de frente exigido (6 metros).

ARTÍCULO 6: Los muros o paredes que sirvan para cercar las parcelas o para formar patios no techados, sólo se permitirán cuando su altura no exceda de dos metros cincuenta centímetros (2,50 mts.)

CAPÍTULO III DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

ARTÍCULO 7: En la Zonificación R3-E no se permitirá:

- a) La localización de uso complementario
- b) La integración de parcelas que permitan formar unidades colectivas de viviendas o viviendas multifamiliares verticales.

CAPÍTULO IV DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 8: Las parcelas que para el momento de entrar en vigencia esta Ordenanza, presenten uso no conforme con la misma, se les dará un plazo de un (1) año a sus propietarios para adaptarse a la actual zonificación, en consecuencia no podrán realizarse ampliaciones o alteraciones estructurales a inmuebles dedicados a usos no conformes a menos que los mismos se adecuen a lo dispuesto en esta Ordenanza.

ARTÍCULO 9: Lo dispuesto en la presente Ordenanza, modifica el Plano Anexo al Acuerdo 25 de fecha 15-09-66, solamente en lo que se refiere a la Zonificación R3- de la Urbanización La Floresta.

ARTÍCULO 10: La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en la Gaceta Municipal.

ARTÍCULO 11: Publíquese en la Gaceta Municipal

Dado, firmado y sellado en el Salón de Sesiones del Concejo Municipal del Municipio Autónomo Sucre del Estado Miranda. En Petare, a los 05 días del mes de Marzo de 1992 Años 181 de la Independencia y 133 de la Federación.

EL ALCALDE
ENRIQUE MENDOZA

SECRETARIA MUNICIPAL
TERESA DE GÚZMAN